

Département d'Ille et Vilaine



LE PERTRE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

5

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal
en date du 20 janvier 2022
arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,



SOMMAIRE

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME.....	5
DISPOSITIONS GENERALES	9
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	10
PORTEE DU REGLEMENT.....	10
REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	10
SECURITE DES ACCES SUR LES VOIES PUBLIQUES	12
PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES DE PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'ALEA TOXIQUE	12
TITRE I – LES ZONES URBAINES.....	15
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	17
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	25
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	33
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	43
TITRE III – LES ZONES A URBANISER.....	49
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	51
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA.....	59
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE.....	69
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE.....	73
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	75
TITRE V – LA ZONE NATURELLE.....	88
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	90

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Le présent lexique a pour objectif de définir un certain nombre de termes utilisés ou susceptibles d'être utilisés dans le présent règlement.

- **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- **Construction existante**

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

- **Emprise au sol**

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

- **Extension**

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

- **Façade**

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

- **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison

des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

- **Voies ou emprises publiques**

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Le Pertre.

Il s'accompagne de documents graphiques présentant :

- Le zonage et les prescriptions réglementaire applicables à l'échelle du territoire (échelle : 1/5000)
- Le zonage et les prescriptions réglementaire applicables à l'échelle de l'agglomération (échelle : 1/2500)

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme.

PORTEE DU REGLEMENT

Conformément à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Les règles ainsi définies ne peuvent souffrir aucune dérogation à l'exception de celles prévues par la loi et mentionnées aux articles L.152-3 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les schémas et illustrations graphiques insérés dans le présent règlement constituent des illustrations dépourvues de caractère contraignant.

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-20** : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.
- **Article R111-21** : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être

implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

- **Article R111-22** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Article R111-23** : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
 - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
 - 4° Les pompes à chaleur ;
 - 5° Les brise-soleils.

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

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

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

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

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

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

SECURITE DES ACCES SUR LES VOIES PUBLIQUES

L'article R111-5 du code de l'urbanisme reste applicable sur le territoire communal.

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

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

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES DE PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'ALEA TOXIQUE

Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques pour la prise en compte du risque d'aléa toxique, les prescriptions réglementaires suivantes s'appliquent :

Secteur	Prescriptions réglementaires
R	Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence)

<p style="text-align: center;">r</p>	<p>L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.</p>
<p style="text-align: center;">B</p>	<p>Bien qu'il n'y ait pas de restriction sur les constructions dans ce secteur, dans la logique des articles R. 111-2 et R. 111-3 du code de l'urbanisme, il importe néanmoins de prendre en considération le risque de phénomène dangereux dans une appréciation individualisée des demandes d'autorisations d'urbanisme déposées en tenant compte de l'exposition au risque et des incidences cumulées (impact de l'installation Hydrachim sur d'autres projets et inversement).</p>

TITRE I – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbanisée couvrant la structure historique du bourg de Le Pertre caractérisée par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation.

Elle présente une forme architecturale et urbaine identitaire et la densité « perçue » est élevée du fait :

- de la continuité des alignements formés par les constructions et les registres de murs,
- de la hauteur des constructions,
- de l'homogénéité des constructions et des matériaux utilisés,
- de l'ambiance urbaine.

Au sein de la zone UC, un secteur de densification est identifié sur les plans de zonage par un contour et une dénomination particulière (secteur D1). Dans ce secteur, les principes d'aménagement et de programmation définis dans les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes doivent être respectés suivant un principe de compatibilité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : la zone UC est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

La zone UC est également concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UC, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

- **Monuments historiques** : la zone UC est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques (château de Bel-Air). A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.
- **Archéologie** : pour les zones de protection au titre de l'archéologie identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UC, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

sous réserve du respect des prescriptions réglementaires de prise en compte du risque d'aléa toxique exposées dans les dispositions générales
et sous réserve, dans le secteur D1, de respecter les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation

HABITATION		
	<i>Logement</i>	V
	<i>Hébergement</i>	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	V*
Conditions :		
- L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations		
	<i>Restauration</i>	V
	<i>Commerce de gros</i>	X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V
	<i>Hôtel</i>	V
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	V
	<i>Cinéma</i>	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	V
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	V
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	V
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	V
	<i>Equipements sportifs</i>	V
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	<i>Exploitation agricole</i>	X
	<i>Exploitation forestière</i>	X

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i> <u>Conditions :</u> - L'activité ne génère pas de nuisances ou risques incompatibles avec la proximité d'habitations	V*
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	V
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	V*
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i> <u>Conditions :</u> - La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.	V*
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i> <u>Conditions :</u> - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine	V*

ARTICLE UC 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

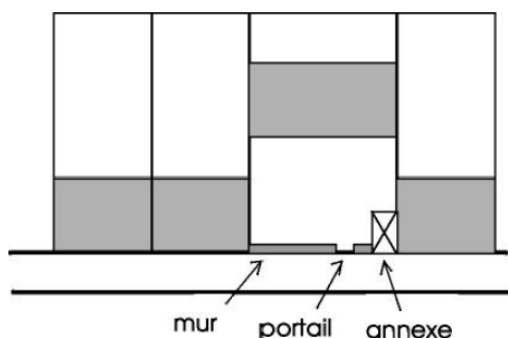
1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions et l'aménagement des constructions existantes devront contribuer à préserver ou renforcer le front bâti caractérisant le cœur de bourg par l'implantation en limite des voies ou emprises ouvertes à la circulation automobile :

- soit d'une construction (principale ou annexe)
- soit d'un portail,
- soit d'une clôture respectant les règles d'aspect et de hauteur mentionnées à l'article 4.

Des ruptures dans le front bâti pourront être admises uniquement dans le cas de la création d'un accès à la parcelle, de la création d'espaces publics (stationnements ouverts au public, etc.) ou de la création d'ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de relevage, etc.).

Schéma d'illustration de la règle d'implantation en bord de voie



Lorsque le front bâti est assuré en bordure de voie ou d'emprise ouvertes à la circulation automobile, l'implantation des constructions sur la parcelle est libre.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 12 mètres au faîtage/acrotère.

Les constructions implantées à l'alignement de l'emprise publique et en mitoyenneté devront présenter des hauteurs sensiblement identiques à celle de la ou des constructions mitoyennes si elles existent (plus ou moins 0,5 mètre).

ARTICLE UC 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

1- Aspect des constructions et de leurs abords

Les nouvelles constructions, leurs abords et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

En particulier, pour les constructions existantes, l'aménagement devra contribuer :

- à respecter, à préserver et à mettre en valeur les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (corniches, encadrement d'ouvertures, lucarnes, chainage d'angle, etc.).
- à mettre en œuvre les matériaux traditionnels notamment dans le cas de réfection,
- à respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes pour les façades visibles depuis l'espace public sauf dans le cadre de vitrines commerciales ou d'équipements publics.

Pour les nouvelles constructions, la forme et les matériaux des façades et toitures ne sont pas imposés mais doivent s'insérer harmonieusement dans la trame bâtie traditionnelle du bourg.

2- Clôtures

En limite de voie ou d'emprise publique ouvertes à la circulation automobile, les nouvelles clôtures doivent contribuer à assurer la continuité visuelle du front bâti existant et seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale d'1,50 mètre présentant des teintes identiques à celle de la construction ou du mur voisin.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur minimale d'1 mètre surmonté d'une grille, l'ensemble devant faire au moins 1,5 mètre.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

En limite séparative, l'aspect des clôtures n'est pas réglementé.

ARTICLE UC 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière de chaque parcelle devra être conservée en pleine terre (jardin planté ou engazonné). Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement perméables sont également intégrées, pour 50% de leur superficie, dans cette part.

Les unités foncières en deçà de 300 m² ne font l'objet d'aucune obligation en la matière.

ARTICLE UC 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, l'importance et la localisation du projet ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement minimum par logement (garage éventuel compris).

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

ARTICLE UC 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE UC 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation

en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place. Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente de l'agglomération, caractérisés par une certaine mixité fonctionnelle (habitat, équipements, activités).

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle se caractérise par une discontinuité du bâti liée à des formes et architectures urbaines plus variées.

Au sein de la zone UE, un secteur de densification est identifié sur les plans de zonage par un contour et une dénomination particulière (secteurs D2, D3 et A1). Dans ce secteur, les principes d'aménagement et de programmation définis dans les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes doivent être respectés suivant un principe de compatibilité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : la zone UE est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Une partie de la zone UE est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UE, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- **Monuments historiques** : la zone UE est partiellement concernée par le périmètre de protection des monuments historiques (château de Bel-Air). A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.
- **Archéologie** : pour les zones de protection au titre de l'archéologie identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Patrimoine protégé** : au sein de la zone UE, certains éléments patrimoniaux sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux visant à supprimer ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction protégée sont soumis à l'obtention d'un permis de démolir accordé dans les conditions définies par le présent règlement.
- **Haies protégées** : la zone UE est concernée par des haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La suppression ou modification d'une haie protégée est soumise à déclaration préalable.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UE, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

sous réserve du respect des prescriptions règlementaires de prise en compte du risque d'aléa toxique exposées dans les dispositions générales et sous réserve, dans les secteurs D2, D3 et A1, de respecter les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation

HABITATION	
<i>Logement</i>	V
<i>Hébergement</i>	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	V*
Conditions :	
- L'activité de génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations	
- dans le cas de la vente de biens, respecter les principes définis dans l'OAP thématique « Commerce » et que la surface de plancher du bâtiment dédié à l'activité n'excède pas 1000m ² .	
<i>Restauration</i>	V
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V
<i>Hôtel</i>	V
<i>Autres hébergements touristiques</i>	V
<i>Cinéma</i>	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	V
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	V
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	V
<i>Equipements sportifs</i>	V
<i>Autres équipements recevant du public</i>	V

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	V*
<u>Conditions :</u> - L'activité de génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations	
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	V
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	V
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	V*
<u>Conditions :</u> - La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.	
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	V*
<u>Conditions :</u> - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine.	

ARTICLE UE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les implantations des constructions sont libres, dès lors qu'elles n'entravent la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 12 mètres au faîtage/acrotère.

ARTICLE UE 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

1- Élément patrimonial protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur les plans de zonage par un symbole particulier.

Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
 - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.
- Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

2- Aspect des constructions et de leurs abords

Les nouvelles constructions, leurs abords et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

Pour les nouvelles constructions, la forme et les matériaux des façades et toitures ne sont pas imposés.

3- Clôtures

Les caractéristiques des clôtures ne sont pas réglementées. Toutefois, celles-ci doivent par leur aspect contribuer à la qualité de l'espace public et à la qualité urbaine du quartier.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

ARTICLE UE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies figurant au plan par un contour particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification des éléments bocagers identifiés et protégés devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée aux principes de préservation du maillage bocager pour préserver la qualité de l'eau et la protection des sols, la biodiversité et les paysages et à la mise en place de mesures compensatoires.

Leur suppression pourra être autorisée :

- dans le cas de création d'accès nouveaux (10 mètres de longueur maximum) ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie,
- pour les besoins de l'activité agricole, dès lors que la suppression reste la plus limitée possible dans son ampleur.

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur et jouant un rôle équivalent à celui supprimé.

2- Limitation de l'imperméabilisation des sols

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière de chaque parcelle devra être conservée en pleine terre (jardin planté ou engazonné). Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement perméables sont également intégrées, pour 50% de leur superficie, dans cette part.

Les unités foncières en deçà de 300 m² ne font l'objet d'aucune obligation en la matière.

ARTICLE UE 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, l'importance et la localisation du projet ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement minimum par logement (garage éventuel compris).

Toutefois, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux en cas

de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

ARTICLE UE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation

en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place. Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

■ Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation spécifique d'activités économiques.

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

La zone UA comprend un sous-secteur :

- Le **secteur UAb**, secteur d'activités urbain au sein desquels l'implantation de commerces peut être admise.

En l'absence de mention spécifique, le règlement ci-après s'applique indifféremment à la zone UA et à son sous-secteur.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : la zone UA est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Une partie de la zone UA est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

- **Haies protégées** : la zone UA est concernée par des haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La suppression ou modification d'une haie protégée est soumise à déclaration préalable.
- **Monuments historiques** : la zone UA est partiellement concernée par le périmètre de protection des monuments historiques (château de Bel-Air). A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UA et l'ensemble de ses sous-secteurs, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de chaque zone et secteur.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

sous réserve du respect des prescriptions réglementaires de prise en compte du risque d'aléa toxique exposées dans les dispositions générales

Dispositions particulières applicables dans la zone UA exclusivement :

HABITATION	
<i>Logement</i>	X
<i>Hébergement</i>	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	V
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V
<i>Hôtel</i>	X
<i>Autres hébergements touristiques</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	V
<i>Entrepôt</i>	V
<i>Bureau</i>	V
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	V

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	V

Dispositions particulières applicables dans le secteur UAb exclusivement :

HABITATION	
<i>Logement</i>	X
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	V*
<u>Conditions :</u> - dans le cas de la vente de biens, respecter les principes définis dans l'OAP thématique « Commerce » et que les constructions présentent une surface de plancher minimale de 300m ² et maximale de 1500m ² par bâtiment	
<i>Restauration</i>	V
<i>Commerce de gros</i>	V
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V
<i>Hôtel</i>	V
<i>Autres hébergements touristiques</i>	V
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	V
<i>Entrepôt</i>	V
<i>Bureau</i>	V
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	V

ARTICLE UA 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les nouvelles constructions doivent respecter les règles de recul suivantes :

- les règles de recul spécifiques mentionnées sur les plans de zonage (reculs par rapport à l'axe de la RD29),
- pour les autres voies et emprises publiques, un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, dès lors que, dans le cas d'une extension, celle-ci ne conduit pas à réduire le recul existant de la construction par rapport à la voie ou l'emprise publique,
- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et aux services publics dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux limites communes avec des zones sans vocation d'activités économiques (zones UE, UL, 1AUE, A et N).

Ce retrait ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes dès lors que, dans le cas d'une extension, celle-ci ne conduit pas à réduire le retrait existant de la construction par rapport à la limite séparative.

3- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 15 mètres au faîtage/acrotère.

ARTICLE UA 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

1- Aspect des constructions

L'ensemble des façades, visibles ou non depuis l'espace public, doivent faire l'objet d'un traitement aussi soigné que la façade principale du bâtiment.

Les façades seront enduites, en bardage non brillant ou en bois avec la possibilité de combiner les matériaux et les couleurs pour alléger les volumes.

2- Clôtures

En bordure des voies départementales, lorsqu'elles sont créées, les clôtures seront constituées d'une grille rigide à maille soudée et présentant une teinte sombre, verte ou galva.

Les clôtures implantées le long des autres voies et espaces publics ne sont pas réglementées dès lors qu'elles prennent un aspect permettant d'assurer la qualité urbaine de la zone d'activités. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

ARTICLE UA 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Abords des constructions

Les abords des constructions et notamment les aires de stationnement, de stockage, de dépôts, etc. devront faire l'objet d'une réflexion et d'une mise en œuvre permettant de limiter leur impact visuel depuis l'espace public (localisation sur les arrières des bâtiments, clôtures végétales ou opaques, végétalisation des abords, etc.).

2- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies figurant au plan par un contour particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification des éléments bocagers identifiés et protégés devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée aux principes de préservation du maillage bocager pour préserver la qualité de l'eau et la protection des sols, la biodiversité et les paysages et à la mise en place de mesures compensatoires.

Leur suppression pourra être autorisée

- dans le cas de création d'accès nouveaux (10 mètres de longueur maximum) ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie,
- pour les besoins de l'activité agricole, dès lors que la suppression reste la plus limitée possible dans son ampleur.

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur et jouant un rôle équivalent à celui supprimé.

ARTICLE UA 6 – STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

a) pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics et professions libérales), une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher de l'immeuble.

b) pour les constructions à usage d'artisanat ou industrielle, une place de stationnement par 80m² de la surface de plancher de la construction.

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires,

c) pour les constructions à usage commercial, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher à usage commercial au-delà de 100m²,

d) pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et/ou de restauration :

- une place de stationnement pour une chambre.

- une place de stationnement pour 10m² de salle à manger

Dans le cas des hôtels-restaurants, la règle à prendre en compte est celle permettant la réalisation du plus grand nombre de places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Des dérogations aux règles édictées ci-dessus pourront être admises dans le cadre d'un projet établissant une volonté de mutualisation des espaces de stationnement entre plusieurs activités, constructions ou établissements présents sur le site.

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé et présenté sur la base d'une étude des besoins en tenant compte de la destination des constructions, du type d'activités et de la situation géographique du projet.

En outre, les constructions à destination, d'artisanat, de commerces, d'industrie ou de bureau devront prendre en compte les besoins liés au stationnement des vélos en tenant compte de la destination des constructions, du type d'activités, du nombre d'employés et de la situation géographique du projet.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et l'eau du réseau public devra être assurée au moyen de réseaux entièrement séparés.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque celui-ci existe et dessert la parcelle.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UL est une zone urbanisée à vocation spécifique d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : la zone UL est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Enfin, une partie de la zone UL est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UL, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- **Monuments historiques** : la zone UL est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques (château de Bel-Air). A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UL 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UL, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec la vocation de la zone et son caractère.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

sous réserve du respect des prescriptions règlementaires de prise en compte du risque d'aléa toxique exposées dans les dispositions générales

HABITATION	
<i>Logement</i>	X
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hôtel</i>	X
<i>Autres hébergements touristiques</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	V
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	V
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	V
<i>Equipements sportifs</i>	V
<i>Autres équipements recevant du public</i>	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	X

ARTICLE UL 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les implantations des constructions sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions autorisées dans la zone n'est pas règlementée.

ARTICLE UL 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »

ARTICLE UL 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

ARTICLE UL 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, l'importance et la localisation du projet ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

La réalisation de nouvelles places de stationnement doit être envisagée dans un souci de mutualisation avec les aires de stationnement existantes dans la zone.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article non règlementé

ARTICLE UL 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUE comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen terme, accompagné de services et d'activités urbaines.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Au sein de la zone 1AUE, trois secteurs sont identifiés sur les plans de zonage par un contour et une dénomination particulière (secteurs A2, A3 et A4). Dans ces secteurs, les principes d'aménagement et de programmation définis dans les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes doivent être respectés suivant un principe de compatibilité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : la zone 1AUE est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Une partie de la zone 1AUE est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UE, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

- **Monuments historiques** : la zone 1AUE est partiellement concernée par le périmètre de protection des monuments historiques (château de Bel-Air). A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.
- **Haies protégées** : la zone 1AUE est concernée par des haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La suppression ou modification d'une haie protégée est soumise à déclaration préalable.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone 1AUE, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

sous réserve du respect des prescriptions règlementaires de prise en compte du risque d'aléa toxique exposées dans les dispositions générales et sous réserve, dans les secteurs A2, A3 et A4, de respecter les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation

HABITATION	
<i>Logement</i>	V
<i>Hébergement</i>	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V
<i>Hôtel</i>	X
<i>Autres hébergements touristiques</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	V
<i>Autres équipements recevant du public</i>	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	V

<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	V*
<u>Conditions :</u> - La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.	
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	X

ARTICLE 1AUE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les implantations des constructions sont libres, dès lors qu'elles n'entravent la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AUE 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

1- Aspect des constructions et de leurs abords

Les nouvelles constructions, leurs abords et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

Pour les nouvelles constructions, la forme et les matériaux des façades et toitures ne sont pas imposés.

2- Clôtures

Les caractéristiques des clôtures ne sont pas réglementées. Toutefois, celles-ci doivent par leur aspect contribuer à la qualité de l'espace public et à la qualité urbaine du quartier.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

ARTICLE 1AUE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies figurant au plan par un contour particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification des éléments bocagers identifiés et protégés devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée aux principes de préservation du maillage bocager pour préserver la qualité de l'eau et la protection des sols, la biodiversité et les paysages et à la mise en place de mesures compensatoires.

Leur suppression pourra être autorisée :

- dans le cas de création d'accès nouveaux (10 mètres de longueur maximum) ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie,
- pour les besoins de l'activité agricole, dès lors que la suppression reste la plus limitée possible dans son ampleur.

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur et jouant un rôle équivalent à celui supprimé.

2- Limitation de l'imperméabilisation des sols

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière de chaque parcelle devra être conservée en pleine terre (jardin planté ou engazonné). Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement perméables sont également intégrées, pour 50% de leur superficie, dans cette part.

Les unités foncières en deçà de 300 m² ne font l'objet d'aucune obligation en la matière.

3- Plantations et aménagements d'espaces collectifs

Dans les opérations de plus de 10 logements, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération sauf si on justifie de la présence à proximité (environ 300 mètres) d'un espace collectif déjà existant ou programmé, facilement accessible à pied. Dans ce cas, le projet devra être conçu de façon à faciliter l'accès à cet espace collectif déjà existant.

Les parcelles privatives, lots ou ilots bâtis créés dans le cadre d'une opération urbaine devront être plantés pour leur portion non bâtie à raison d'un arbre par portion de 200m² non bâtis.

ARTICLE 1AUE 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, l'importance et la localisation du projet ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement minimum par logement (garage éventuel compris).

Toutefois, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs

financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

ARTICLE 1AUE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément aux principes mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation (A3), les sorties directes de parcelles sont interdites sur la rue des Martyrs.

2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE 1AUE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA

■ Caractère de la zone

La zone 1AUA comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation d'activités économiques à court et moyen terme.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Au sein de la zone 1AUA, un secteur est identifié sur les plans de zonage par un contour et une dénomination particulière (secteur A5). Dans ce secteur, les principes d'aménagement et de programmation définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante doivent être respectés suivant un principe de compatibilité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : la zone 1AUA est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Une partie de la zone 1AUA est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone 1AUA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- **Haies protégées** : la zone 1AUA est concernée par des haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La suppression ou modification d'une haie protégée est soumise à déclaration préalable.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUA 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone 1AUA, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de chaque zone et secteur.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

sous réserve, dans le secteur A5, de respecter les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

HABITATION	
<i>Logement</i>	X
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	V
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hôtel</i>	X
<i>Autres hébergements touristiques</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	V
<i>Entrepôt</i>	V
<i>Bureau</i>	V
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	V

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	V

ARTICLE 1AUA 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUA 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les nouvelles constructions doivent respecter les règles de recul suivantes :

- les règles de recul spécifiques mentionnées sur les plans de zonage (reculs par rapport à l'axe de la RD29),
- pour les autres voies et emprises publiques, un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux limites communes avec des zones sans vocation d'activités économiques (zone A).

3- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 15 mètres au faitage ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AUA 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

1- Aspect des constructions

L'ensemble des façades, visibles ou non depuis l'espace public, doivent faire l'objet d'un traitement aussi soigné que la façade principale du bâtiment.

Les façades seront enduites, en bardage non brillant ou en bois avec la possibilité de combiner les matériaux et les couleurs pour alléger les volumes.

2- Clôtures

En bordure des voies départementales, lorsqu'elles sont créées, les clôtures seront constituées d'une grille rigide à maille soudée et présentant une teinte sombre, verte ou galva.

Les clôtures implantées le long des autres voies et espaces publics ne sont pas réglementées dès lors qu'elles prennent un aspect permettant d'assurer la qualité urbaine de la zone d'activités. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

ARTICLE 1AUA 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Abords des constructions

Les abords des constructions et notamment les aires de stationnement, de stockage, de dépôts, etc. devront faire l'objet d'une réflexion et d'une mise en œuvre permettant de limiter leur impact visuel depuis l'espace public (localisation sur les arrières des bâtiments, clôtures végétales ou opaques, végétalisation des abords, etc.).

2- Aménagement des abords de la zone

La marge de recul inconstructible de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD29 mentionnée sur les plans de zonage devra faire l'objet d'un traitement paysager prenant la forme d'une bande enherbée ponctuée de bosquets d'arbres d'essences locales.

Dans cette marge de recul, l'implantation de constructions ou d'espaces connexes (stockage, stationnements, etc.) est interdite. L'implantation de clôtures est admise dès lors qu'elles respectent les règles édictées à l'article 4 et ne sont pas opaques.

En outre, en limite sud de la zone, un merlon paysager devra être réalisé le long du chemin existant. Sa conception et réalisation devra permettre d'assurer tant l'intégration paysagère de la zone que la protection de l'habitation voisine contre les nuisances éventuelles des activités à implanter.

3- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies figurant au plan par un contour particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification des éléments bocagers identifiés et protégés devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée aux principes de préservation du maillage bocager pour préserver la qualité de l'eau et la protection des sols, la biodiversité et les paysages et à la mise en place de mesures compensatoires.

Leur suppression pourra être autorisée

- dans le cas de création d'accès nouveaux (10 mètres de longueur maximum) ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie,
- pour les besoins de l'activité agricole, dès lors que la suppression reste la plus limitée possible dans son ampleur.

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur et jouant un rôle équivalent à celui supprimé.

4- Zone humide fonctionnelle protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les déblais, les remblais et d'une manière générale tout affouillement et exhaussement de sol conduisant à la destruction des zones humides repérées au plan graphique par une trame spécifique sont interdits, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique,
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Les travaux permettant la restauration, l'entretien et la préservation de ces zones humides ou nécessaires à la restauration de la continuité écologique ne sont pas concernés par cette règle.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes :

- la restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la recréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire,
- la mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité. A défaut la compensation portera sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant de la masse d'eau ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité,
- la gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont envisagés sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire Ce projet de gestion des zones humides comprendra un projet de restauration et de suivi établi pour 5 ans au minimum accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires devront être clairement identifiés.

ARTICLE 1AUA 6 – STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

a) pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics et professions libérales), une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher de l'immeuble.

b) pour les constructions à usage d'artisanat ou industrielle, une place de stationnement par 80m² de la surface de plancher de la construction.

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires,

c) pour les constructions à usage commercial, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher à usage commercial au-delà de 100m²,

d) pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et/ou de restauration :

- une place de stationnement pour une chambre.
- une place de stationnement pour 10m² de salle à manger

Dans le cas des hôtels-restaurants, la règle à prendre en compte est celle permettant la réalisation du plus grand nombre de places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Des dérogations aux règles édictées ci-dessus pourront être admises dans le cadre d'un projet établissant une volonté de mutualisation des espaces de stationnement entre plusieurs activités, constructions ou établissements présents sur le site.

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé et présenté sur la base d'une étude des besoins en tenant compte de la destination des constructions, du type d'activités et de la situation géographique du projet.

En outre, les constructions à destination, d'artisanat, de commerces, d'industrie ou de bureau devront prendre en compte les besoins liés au stationnement des vélos en tenant compte de la destination des constructions, du type d'activités, du nombre d'employés et de la situation géographique du projet.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUA 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément aux principes mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation (A5), les sorties directes de parcelles sont interdites sur la RD29 et sur le chemin existant en lisière sud de la zone.

2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE 1AUA 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et l'eau du réseau public devra être assurée au moyen de réseaux entièrement séparés.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque celui-ci existe et dessert la parcelle.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

■ Caractère de la zone

La zone 2AUE comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés ou en périphérie immédiate desquelles les voies publiques et/ou les réseaux existants sont insuffisants pour desservir de nouvelles constructions.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principales d'habitat à moyen et long terme.

Son urbanisation ne sera possible qu'à la suite de la réalisation d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette attente, les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : la zone 2AUE est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Une partie de la zone 2AUE est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone 2AUE, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone 2AUE, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

sous réserve du respect des prescriptions réglementaires de prise en compte du risque d'aléa toxique exposées dans les dispositions générales

HABITATION	
<i>Logement</i>	X
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hôtel</i>	X
<i>Autres hébergements touristiques</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	X
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	X

ARTICLE 2AUE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AUE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 6 – STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AUE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

Elle prend en compte l'existence d'un bâti non agricole occupé par des tiers à l'activité agricole.

La zone A comprend un STECAL:

- le **STECAL Aa** est un secteur destiné à permettre le développement encadré des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU et implantées dans la zone à dominante agricole

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : la zone A est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Une partie de la zone A est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- **Patrimoine protégé** : au sein de la zone A, certains éléments ou ensembles patrimoniaux sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux visant à supprimer ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction protégée sont soumis à l'obtention d'un permis de démolir accordé dans les conditions définies par le présent règlement.
- **Archéologie** : pour les zones de protection au titre de l'archéologie identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Haies protégées** : la zone A est concernée par des haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La suppression ou modification d'une haie protégée est soumise à déclaration préalable.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

sous réserve du respect des prescriptions réglementaires de prise en compte du risque d'aléa toxique exposées dans les dispositions générales

1- Dans la zone A, sont autorisées exclusivement :

HABITATION	
<p style="text-align: right;"><i>Logement</i></p> <p>Sont seules autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réfection des habitations existantes et leur reconstruction après sinistre - l'extension des habitations existantes dans une limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve que l'emprise cumulée des extensions n'excède pas 60m², que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'ait pas pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toute construction ou installation agricole en activité. - les annexes aux habitations dans une limite de 60m², sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de l'habitation et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans le cas où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité, l'implantation de l'annexe ne doit pas conduire à réduire l'interdistance avec ce bâtiment ou cette installation. - le changement de destination à usage de logement des bâtiments identifiés sur les plans de zonage sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> o d'être situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans afin de ne pas compromettre l'activité agricole, o d'une emprise au sol minimale de 50m², o de respecter le caractère patrimonial et architectural du bâtiment et d'en permettre la valorisation, o de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, o d'être soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. 	V*
<i>Hébergement</i>	X

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hôtel</i>	X
<i>Autres hébergements touristiques</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - être nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) - ne pas compromettre le caractère agricole de la zone. 	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux CUMA agréées ainsi que l'extension et la réfection des constructions existantes sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - d'être situées à plus de 100 mètres de tout logement ou local occupé par un tiers à l'activité agricole, - dans le cas où un logement ou local occupé par un tiers est déjà situé à moins de 100 mètres, l'implantation ou l'extension ne conduit pas à réduire l'interdistance avec ce logement ou local. <p>Des dérogations aux règles de 100 mètres mentionnées ci-dessus pourront être admises en cas d'impossibilité technique liée à la topographie des lieux, à la maîtrise foncière ou en cas d'aménagement et d'organisation propre à l'exploitation aux installations existantes.</p> ○ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits de l'exploitation agricoles si elles sont implantées à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation. ○ La création d'un nouveau logement sera autorisée dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - justification de la nécessité d'une présence permanente sur le site pour le fonctionnement de l'exploitation, - un seul logement par site de production nécessitant une présence permanente, 	

<ul style="list-style-type: none"> - une emprise au sol limitée à 150m², - être situé à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation justifiant la présence permanente sur site - être situé à plus de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exceptions faites des gîtes et logements) des autres exploitations <p>En complément du logement, la création d'un local de gardiennage sera autorisée dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une emprise au sol limitée à 30m², - le local doit être attenant à un bâtiment d'exploitation, - être situé à plus de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exceptions faites des gîtes et logements) des autres exploitations 	
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique - ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides 	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - elles sont directement liées à la pratique d'une activité agricole 	

2- Dans le STECAL Aa, sont autorisées exclusivement :

HABITATION	
<p style="text-align: right;"><i>Logement</i></p> <p>Sont seules autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réfection des habitations existantes, - l'extension des habitations existantes dans une limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve que l'emprise cumulée des extensions n'excède pas 60m², que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'ait pas pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toute construction ou installation agricole en activité. - les annexes aux habitations dans une limite de 60m², sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de l'habitation et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans le cas où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité, l'implantation de l'annexe ne doit pas conduire à réduire l'interdistance avec ce bâtiment ou cette installation. 	V*
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hôtel</i>	X
<i>Autres hébergements touristiques</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - être nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) - ne pas compromettre le caractère agricole de la zone. 	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	V*
<u>Sont seules autorisées :</u> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et extension des constructions à destination d'industrie sous réserve : - d'être liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU, - que leur emprise au sol globale n'excède pas 150m² (comptée à partir de la date d'approbation du PLU), - pour les nouvelles constructions, qu'elles soient situées à moins de 20 mètres des constructions existantes. 	
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u> <ul style="list-style-type: none"> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique - ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides 	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	V*
<u>Conditions :</u> <ul style="list-style-type: none"> - elles sont directement liées à la pratique d'une activité agricole 	
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	V*
<u>Conditions :</u> <ul style="list-style-type: none"> - elles sont directement liées à la pratique d'une activité agricole 	

ARTICLE A 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des voies départementales (RD43, RD29, RD33, RD142). Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes implantées dans cette marge de recul, dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

L'implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques n'est pas règlementée dès lors que les nouvelles constructions, leurs extensions et annexes ne conduisent pas à entraver la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors logement nécessaire à l'exploitation) ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées.

Pour les autres constructions, la hauteur des constructions est limitée à :

- 9 mètres au faîtage pour les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et pour les nouvelles constructions à destination d'industrie autorisées en zone Aa,
- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation existante,
- la hauteur initiale des constructions dans le cas d'une extension des constructions existantes dans le secteur Aa,
- 5 mètres au faîtage pour les annexes aux habitations existantes.

ARTICLE A 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

1- Élément patrimonial protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur les plans de zonage.

Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
 - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.
- Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

2- Aspect et intégration des constructions

Nouvelles constructions

Les nouvelles constructions liées à l'activité agricole doivent être conçues, traitées et implantées de manière à faciliter leur intégration dans le paysage rural en prenant notamment en compte le relief, la trame végétale existante mais également les contraintes et besoins de l'activité agricole (protection contre le vent, éclairage, fonctionnement de l'exploitation).

Dans le cas de grands volumes agricoles (hors serre agricole), cette intégration passera par la réalisation de façades :

- bardage bois teinte naturelle,
- bardage métallique non brillants de teinte foncée (gris anthracite, bleu ardoise, vert foncé, brun) ou gamme de gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige).

Pour ces grands volumes, les toitures seront soit de teinte ardoise, soit gris, soit même teinte que la façade. L'utilisation de matériaux translucides est également admise.

La mise en place d'un dispositif végétal complémentaire prenant la forme de structures végétales linéaires (haies arborées, alignement d'arbres) ou ponctuelles (vergers, boisements, bosquets) pourra être exigée pour assurer l'intégration des constructions.

Pour les constructions à destination d'industrie autorisées dans la zone Aa, elles doivent être conçues et réalisées afin de limiter leur impact dans le paysage rural soit du fait de leur implantation, de leurs teintes ou de leur environnement paysager existant ou à créer. En cas d'utilisation de bardages métalliques, ceux-ci devront être traités afin d'éliminer les effets de brillance.

Constructions existantes

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble. Les extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction existante.

Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation ou de changement de destination.

ARTICLE A 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies figurant au plan par un contour particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification des éléments bocagers identifiés et protégés devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée aux principes de préservation du maillage bocager pour préserver la qualité de l'eau et la protection des sols, la biodiversité et les paysages et à la mise en place de mesures compensatoires.

Leur suppression pourra être autorisée :

- dans le cas de création d'accès nouveaux (10 mètres de longueur maximum) ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie,
- pour les besoins de l'activité agricole, dès lors que la suppression reste la plus limitée possible dans son ampleur.

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur et jouant un rôle équivalent à celui supprimé.

2- Zone humide fonctionnelle protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les déblais, les remblais et d'une manière générale tout affouillement et exhaussement de sol conduisant à la destruction des zones humides repérées au plan graphique par une trame spécifique sont interdits, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique,
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Les travaux permettant la restauration, l'entretien et la préservation de ces zones humides ou nécessaires à la restauration de la continuité écologique ne sont pas concernés par cette règle.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes :

- la restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire,
- la mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la

biodiversité. A défaut la compensation portera sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant de la masse d'eau ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité,

- la gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont envisagés sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire Ce projet de gestion des zones humides comprendra un projet de restauration et de suivi établi pour 5 ans au minimum accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires devront être clairement identifiés.

ARTICLE A 6 – STATIONNEMENT

Article non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voies

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation

physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place. Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque le réseau est souterrain.

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, 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.

La zone N comprend un sous-secteur et un STECAL :

- le **secteur Nf** destiné à couvrir les secteurs forestiers au sein desquels les constructions et aménagements liés à l'exploitation et à la valorisation des produits forestiers sont autorisées,
- le **STECAL Nhip** destiné à la valorisation touristique et de loisirs de l'hippodrome de la Chaussée.

■ Éléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : la zone N est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Une partie de la zone N est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone N, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- **Patrimoine protégé** : au sein de la zone N, certains éléments ou ensembles patrimoniaux sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux visant à supprimer ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction protégée sont soumis à l'obtention d'un permis de démolir accordé dans les conditions définies par le présent règlement.
- **Archéologie** : pour les zones de protection au titre de l'archéologie identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Haies protégées** : la zone N est concernée par des haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La suppression ou modification d'une haie protégée est soumise à déclaration préalable.
- **Protection des eaux** : une partie de la zone N est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau destinés à l'alimentation en eau potable du puits de Chalonge et des drains de la forêt du Pertre et des landes de Bréal. Sur ces secteurs, les projets de constructions, d'aménagements ou d'installations devront respecter les prescriptions de l'arrêté d'utilité publique interdépartemental des 6 et 13 octobre 2008 et celui

du 14 janvier 2009 (jointes en annexe du PLU).

- **Nuisances sonores** : une portion de la zone N est concernée par l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter certaines mesures d'isolation acoustique spécifiques (cf. annexes du P.L.U.).

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

sous réserve du respect des prescriptions réglementaires de prise en compte du risque d'aléa toxique exposées dans les dispositions générales

1- Sont autorisées dans la zone N exclusivement :

HABITATION	
<p style="text-align: right;"><i>Logement</i></p> <p>Sont seules autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réfection des habitations existantes et leur reconstruction après sinistre - l'extension des habitations existantes dans une limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve que l'emprise cumulée des extensions n'excède pas 60m², que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'ait pas pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toute construction ou installation agricole en activité. - les annexes aux habitations dans une limite de 60m², sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de l'habitation et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans le cas où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité, l'implantation de l'annexe ne doit pas conduire à réduire l'interdistance avec ce bâtiment ou cette installation. - le changement de destination à usage de logement des bâtiments identifiés sur les plans de zonage sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> o d'être situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans afin de ne pas compromettre l'activité agricole, o d'une emprise au sol minimale de 50m², o de respecter le caractère patrimonial et architectural du bâtiment et d'en permettre la valorisation, o de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, o d'être soumis à l'avis conforme de la CDNPS. 	V*
<i>Hébergement</i>	X

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hôtel</i>	X
<i>Autres hébergements touristiques</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	V*
<u>Conditions :</u> <ul style="list-style-type: none"> - être nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u> <ul style="list-style-type: none"> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique - ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides 	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	X

2- Sont autorisées dans la zone Nf exclusivement :

HABITATION	
<i>Logement</i>	X
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hôtel</i>	X
<i>Autres hébergements touristiques</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les périmètres de protection des drains de la forêt du Pertre et des landes de Bréal, être autorisé par l'arrêté préfectoral du 14 janvier 2009 - être nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - être localisée en-dehors des périmètres de protection des drains de la forêt du Pertre et des landes de Bréal, - être nécessaire aux besoins de l'exploitation et de la valorisation des produits forestiers des propriétés boisées de plus de 25 ha disposant d'un document de gestion durable (plan simple de gestion) en cours de validité (constructions pour le stockage, la transformation ou la commercialisation des produits forestiers, aires de stockage ou de stationnement sous réserve d'une intégration au site). 	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique - ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	X

3- Sont autorisées dans le STECAL Nhip exclusivement :

HABITATION	
<i>Logement</i>	X
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hôtel</i>	X
<i>Autres hébergements touristiques</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	V*
<u>Conditions :</u> - être nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X

<i>Autres équipements recevant du public</i>		V*
<u>Conditions :</u>		
- ne pas excéder 400m ² d'emprise au sol globale à l'échelle de l'ensemble de la zone (comptée à partir de la date d'approbation du PLU).		
- être situés à moins de 50 mètres des constructions existantes dans la zone.		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
<i>Exploitation agricole</i>		X
<i>Exploitation forestière</i>		X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE		
<i>Industrie</i>		X
<i>Entrepôt</i>		X
<i>Bureau</i>		X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>		V*
<u>Conditions :</u>		
- ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique		
- ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides		
<i>Terrain de camping</i>		X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>		X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>		X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>		X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>		X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>		X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>		X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>		X

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions doivent respecter les reculs mentionnés sur les documents graphiques (RN157).

Conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, ces reculs ne sont pas applicables :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux constructions exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes.

Les nouvelles constructions doivent également respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des voies départementales (RD43, RD29, RD33, RD142). Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes implantées dans cette marge de recul, dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

L'implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques n'est pas règlementée dès lors que les nouvelles constructions, leurs extensions et annexes ne conduise pas à entraver la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation existante,
- 5 mètres au faîtage pour les annexes aux habitations,
- 9 mètres au faîtage pour les constructions autorisées dans le secteur Nhip.

La hauteur des constructions autorisées en zone Nf n'est pas règlementée.

ARTICLE N 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

1- Elément patrimonial protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur les plans de zonage.

Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
- pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.

Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

3- Aspect et intégration des constructions

Nouvelles constructions

Les nouvelles constructions admises dans la zone doivent être conçues, traitées et implantées de manière à faciliter leur intégration dans le paysage rural de la commune.

Lorsque l'impact paysager est susceptible d'être important au regard de la localisation de la construction et de son environnement, un dispositif végétal complémentaire prenant la forme de structures végétales linéaires (haies arborées, alignement d'arbres) ou ponctuelles (vergers, boisements, bosquets) pourra être exigée pour assurer l'intégration des constructions.

Constructions existantes

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (château, logis, habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble. Les extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction existante.

Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation ou de changement de destination.

ARTICLE N 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Espaces Boisés Classés

Les secteurs boisés protégés au titre des Espaces Boisés Classés et identifiés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

2- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies figurant au plan par un contour particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification des éléments bocagers identifiés et protégés devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée aux principes de préservation du maillage bocager pour préserver la qualité de l'eau et la protection des sols, la biodiversité et les paysages et à la mise en place de mesures compensatoires.

Leur suppression pourra être autorisée :

- dans le cas de création d'accès nouveaux (10 mètres de longueur maximum) ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie,
- pour les besoins de l'activité agricole, dès lors que la suppression reste la plus limitée possible dans son ampleur.

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur et jouant un rôle équivalent à celui supprimé.

3- Zone humide fonctionnelle protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les déblais, les remblais et d'une manière générale tout affouillement et exhaussement de sol conduisant à la destruction des zones humides repérées au plan graphique par une trame spécifique sont interdits, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique,
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Les travaux permettant la restauration, l'entretien et la préservation de ces zones humides ou nécessaires à la restauration de la continuité écologique ne sont pas concernés par cette règle.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes :

- la restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire,
- la mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité. A défaut la compensation portera sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant de la masse d'eau ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité,
- la gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont envisagés sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire Ce projet de gestion des zones humides comprendra un projet de

restauration et de suivi établi pour 5 ans au minimum accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires devront être clairement identifiés.

ARTICLE N 6 – STATIONNEMENT

Article non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voies

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puis privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation

physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place. Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque le réseau est souterrain.

