



PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5.1

SEPTEMBRE 2023

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	19.09.2013	30.08.2018	26.09.2019
Révision allégée n°1	25.03.2021	27.10.2022	28.09.2023
Modification n°1	/	/	28.09.2023

SOMMAIRE

TITRE I.....	4
PREAMBULE ET LEXIQUE.....	4
PREAMBULE.....	5
LEXIQUE	10
TITRE II.....	21
DISPOSITIONS GENERALES	21
APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	21
CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	22
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	26
CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2	31
CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U et AU.....	32
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION	38
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	40
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	40
TITRE III.	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	41
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ua ET Ub.....	42
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UD	53
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue	56
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ug	60
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uy	64
TITRE IV.	76
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	76
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe	77
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh	78
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUy.....	87
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU	88
TITRE V.....	91
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	91
TITRE VI.	108
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	108
TITRE VII. ANNEXES	121

TITRE I.

PREAMBULE ET LEXIQUE

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sèvremoine.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : secteur Ua (sous-secteurs Uaa, Uaa1 et Uab), secteur Ub (sous-secteurs Uba, Ubb, Ubb1 et Ubb2),
- Zones urbaines à vocation principale d'équipements et/ou de loisirs : secteur Ud, secteur Ue, secteur Ug,
- Zones urbaines à vocation principale d'activités économiques : secteur Uy, décliné en 3 secteurs : Uya (sous-secteurs Uya1, Uya2, Uya3, Uya4 et Uya5), Uyb et Uyc.

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : secteur 1AUh ouverte à l'urbanisation (sous-secteurs 1AUha et 1AUhb), secteur 2AUh fermé à l'urbanisation (sous-secteurs 2AUha et 2AUhb),
- Zones à urbaniser à vocation principale d'équipements et/ou de loisirs : secteur 1AUe ouvert à l'urbanisation
- Zones à urbaniser à vocation principale d'activités économiques : secteur 1AUy ouvert à l'urbanisation (sous-secteurs 1AUya2 et 1AUyc), secteur 2AUy fermé à l'urbanisation (sous-secteurs 2AUya2 et 2AUyb).

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité agricole locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- Secteur Ac : secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol, non constitutif d'un STECAL, décliné en sous-secteurs :
 - o Sous-secteur Ac1 dans lequel de nouvelles constructions sont possibles ;
 - o Sous-secteur Ac2 dans lequel de nouvelles constructions ne sont pas possibles.
- Secteur Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour l'habitat, décliné en sous-secteurs (Aha, Ahb)
- Secteur Al : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités de loisirs sans lien avec le caractère de la zone, décliné en sous-secteurs (Al1, Al2).
- Secteur Ap : secteur couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers.
- Secteur Av : secteur agricole couvrant des espaces dédiés à la viticulture.
- Secteur Ay : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone, décliné en sous-secteurs (Ay1, Ay2, Ay3/Ay3i, Ay4, Ay5/Ay5i, Ay6, Ay7, Ay8, Ay9).

La zone A sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur A » (sans indice).

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- Secteur Ni : secteur concerné par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un Atlas des Zones Inondables,
- Secteur Nc : secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol, non constitutif d'un STECAL, décliné en sous-secteurs :
 - o Sous-secteur Nc1 : secteur correspondant à un site minier en reconversion ;
 - o Sous-secteur Nc2 : secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol.
- Secteur Nl : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à des constructions, installations et aménagements ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique. Le secteur Nl est décliné en sous-secteurs (Nl1, Nl2, Nl3, Nl4, Nl5/Nl5i, Nl6).
- Secteur No : secteur concerné par la mise en œuvre de mesure compensatoire (observatoire ornithologique), également considéré dans les cœurs de biodiversité majeurs du territoire.
- Secteur Np : secteur correspondant aux principaux cœurs de biodiversité du territoire, décliné en sous-secteur :
 - o Sous-secteur Npi : secteur correspondant aux principaux cœurs de biodiversité du territoire, concerné par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un Atlas des Zones Inondables.

La zone N sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur N » (sans indice).

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les règles graphiques d'implantation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- En zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les secteurs de mixité sociale dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme,
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité identifiés au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme,
- Les limites de Zone d'Aménagement Concerté,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Les périmètres d'attente définis pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU en application de l'article L. 151-41-5° du code de l'urbanisme,
- Dans les zones U et AU, les secteurs à l'intérieur d'une même zone dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contigües peuvent être appréciés comme un projet d'ensemble au regard de l'application des règles édictées par le PLU en application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme,
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre des articles R. 151-31 et R. 151-34 du code de l'urbanisme,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'annexes au règlement (**Titre VII**) comprenant :
 - o une liste de plantations recommandées,
 - o une liste d'espèces interdites,
 - o une liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteurs A ou N (*Pièce 5.2 : Annexe au règlement écrit – Inventaire du potentiel en changement de destination*).

LA NOTION DE « CONSTRUCTION » AU SENS DU CODE DE L'URBANISME

La définition du terme « construction » dans le dictionnaire « Larousse » est la suivante :

- Action de construire quelque chose : *Construction d'un navire, d'un immeuble*
- Ensemble des techniques qui permettent de bâtir ; secteur d'activité dont l'objet est de bâtir : *Matériaux de construction*
- Ce qui est construit, maison, bâtiment ou monument : *des constructions récentes*
- Ensemble d'industries fabriquant du matériel, des véhicules, des appareils : les constructions navales
- Action et manière de construire un ensemble (œuvre, théorie) : *la construction d'un roman*
- Action d'élaborer la construction d'un système, d'une institution, d'un Etat et d'en assurer la réalisation : *la construction de l'Europe etc.*

Le code de l'urbanisme ne donne pas de définition précise d'une « construction ». Dans le présent règlement, la définition du terme construction est entendue dans un sens relativement large : « tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement ».

Lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ». Par conséquent, les aménagements* et les bâtiments doivent respecter les règles du PLU lorsque celui-ci pose une règle sur les constructions.

Pour certaines règles, le terme de construction n'est pas toujours employé quand il est nécessaire d'opérer une distinction entre ces deux notions :

- Les « bâtiments » en précisant éventuellement leur usage : habitation, activités économiques (industrie, artisanat, commerce, etc.), la règle pouvant aussi être différenciée.
- Les « aménagements » en précisant éventuellement leur usage : aire de stationnement, aire de stockage, affouillement, exhaussement, etc., là aussi la règle pouvant être différente pour chaque usage.

LEXIQUE

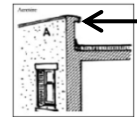
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. **Dans le présent règlement, les termes suivis d'un astérisque correspondent à des termes définis dans le lexique.**

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut pas être dotée de pièces à vivre.

ABRI POUR ANIMAUX : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.

ACCES : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

ACROTERE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

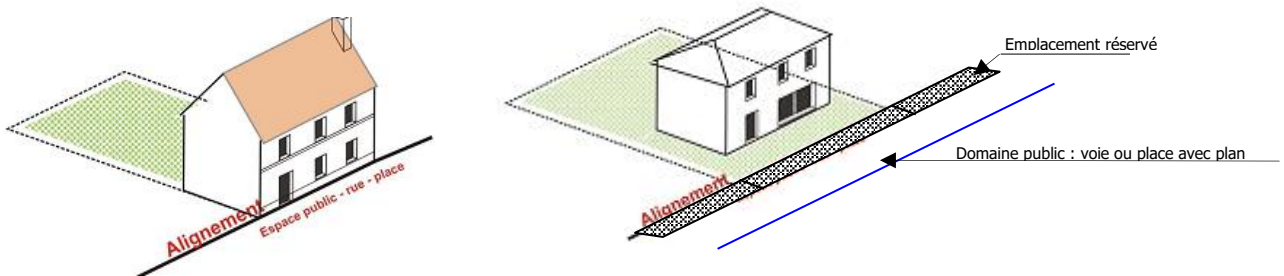


Acrotère

ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

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



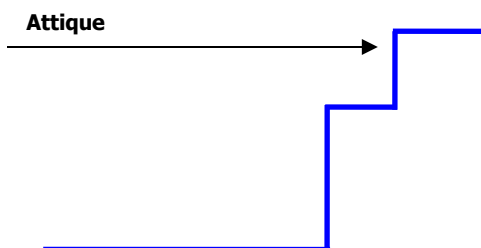
AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions***.

ANNEXE : Il s'agit d'une construction située sur la même **unité foncière*** que le bâtiment principal. Les annexes ne sont pas accolées au bâtiment principal (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage en fond de jardin, etc.).

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est

exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait de la façade.



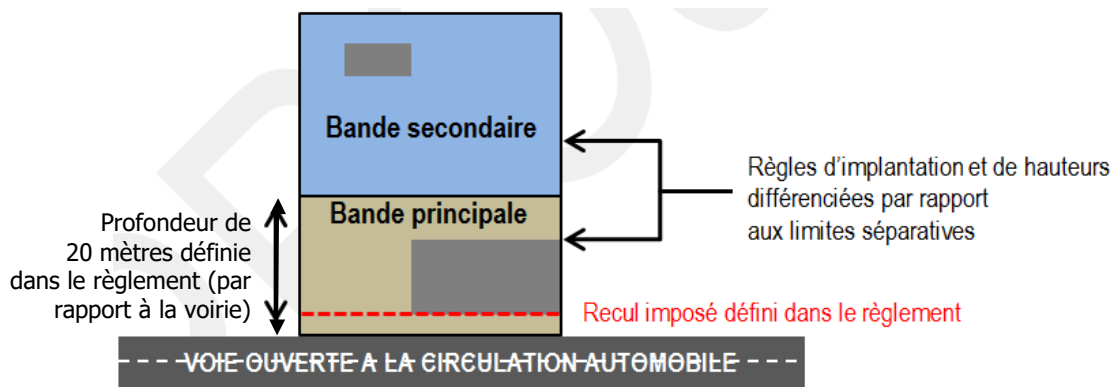
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **BUREAU :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination «bureau » des sous-destinations «artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **ENTREPOT :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entrepotage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **INDUSTRIE :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepotage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

BANDE CONSTRUCTIBLE : des bandes constructibles, principale et secondaire, sont définies pour certains secteurs dans le règlement à l'article 3 de la section 2. La distinction entre bande principale (bande située en bordure de voie) et secondaire (située entre la bande principale et le fond de parcelle) permet de définir des règles de constructibilité différenciées, notamment pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La bande principale est définie par une profondeur (distance de la profondeur définie à l'article 3 de la section 2 mesurée à partir de l'alignement ou du recul imposé). Au-delà de cette bande, dans la bande secondaire, les règles d'implantation et de hauteur peuvent être différentes.



BATIMENT : tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

BUREAUX : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination »

CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL** : cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.
- **COMMERCE DE GROS** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **CINEMA** : cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service

commercial. Elle regroupe les catégories « hôtel / hébergement hôtelier » et « autres hébergements touristiques »

HOTEL / HEBERGEMENT HOTELIER : il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).

AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES : il s'agit de toute installation autre que les hôtels qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.

- **RESTAURATION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. **COMMERCES DE DETAIL ET DE GROS** : voir définition de « commerce et activités de service »

CONSTRUCTION : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quel que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- à l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), **logement de fonction*** ;
- à l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CONTINUITE VISUELLE DU BATI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les **sous-destinations*** qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

- **CHANGEMENT DE DESTINATION** : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service,...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

- **SOUS-DESTINATIONS** : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
 - la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement
 - la destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
 - la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
 - La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EGOUT DE TOITURE : gouttière.

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ENTREPOT : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues

spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **EQUIPEMENTS SPORTIFS** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

EQUIPEMENTS SPORTIFS : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

- **EXPLOITATION FORESTIERE** : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

EXISTANT [BATIMENT] : Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

EXTENSION : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU du 26/09/2019.

EXTENSION MESUREE : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. Il sera considéré comme extension mesurée, une extension n'augmentant pas plus de 1/3 la surface de plancher existante du bâtiment. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

FAÇADE : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures, etc. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

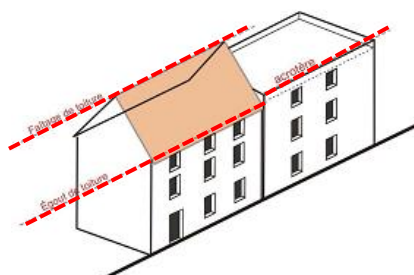
- **HEBERGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les

maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

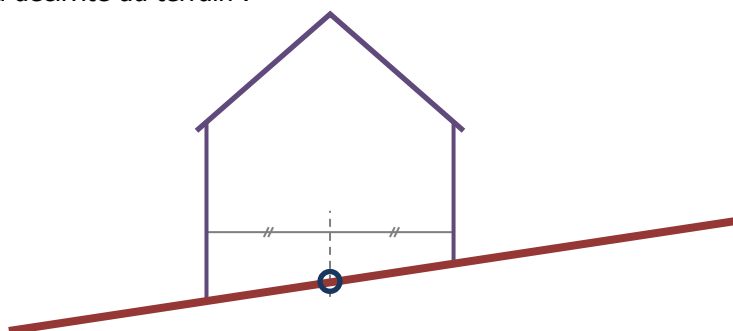
- **LOGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence***) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faîtage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou le sommet de l'acrotère pour une toiture terrasse.



* **POINT DE REFERENCE** : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le schéma suivant précise le mode d'identification du point de référence (cercle noir) des constructions, en tenant compte de la déclivité du terrain :



HAIES : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation »

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE : voir définition « commerce et activités de service »

IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

INDUSTRIE : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

LIMITE SEPARATIVE : toute limite d'une unité foncière autre que l'**alignement***, et autres que celles délimitant l'unité foncière des **voies et emprises publiques ou privées***. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

LOGEMENT : voir définition « d'habitation »

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

PARC DE STATIONNEMENT COUVERT : emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

- soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

P.P.R.I. : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (servitude d'utilité publique) établi par l'Etat fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques de crues sur un bassin versant.

PRINCIPAL(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

RECU DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est réglementé par l'article 3 de la section 2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures,...).

REFECTION : la réfection consiste à réparer un bâtiment existant* en conservant au final son aspect extérieur.

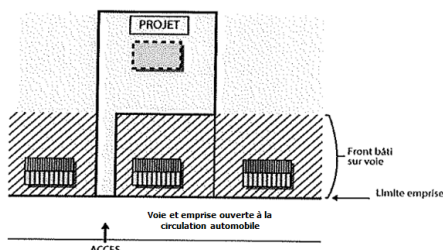
REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant* en conservant sa destination*. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

SECOND RIDEAU : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.



SHOWROOM : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

SURFACES NON IMPERMEABILISEES : correspond à une surfaces construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

SURFACES PERMEABLES : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées*.

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises,... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Pour l'application des articles 3 de l'ensemble des sections 2 comprises dans les chapitres des titres III à VI, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins,...) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

TITRE II.

DISPOSITIONS GENERALES

APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE:

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

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

Le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire sera saisi systématiquement :

- pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones sont reportées sur le plan de zonage du PLU) ;

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

Le préfet de région peut être également saisi pour :

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

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

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

3. REGLES DE DISTANCE ET DE RECIPROCITE AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Conformément à l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Par dérogation, « une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ». Il peut être dérogé aux règles, « sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant ».

4. CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME (LOI BARNIER)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur la commune, les axes concernés par ces dispositions sont les suivants : RN249 et RD949.

Ces axes bénéficient de règles d'implantation différentes dans les conditions prévues à l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme. Ainsi :

- **En zones à vocation économique** (Uya2, Uya3, Uya4, Uyb, 1AUya2, 2AUya2), les constructions ou installations sont **interdites** :
 - o Dans une bande de 50 mètres vis-à-vis de l'axe de la RN249 ;
 - o Dans une bande de 10 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD949.
- **En zones à vocation économique** (Uya2, Uya3, Uya4, Uyb, 1AUya2, 2AUya2), les constructions ou installations sont **limitées en hauteur** :
 - o Dans une bande de 50 à 70 mètres vis-à-vis de l'axe de la RN249 ;
 - o Dans une bande de 70 à 100 mètres vis-à-vis de l'axe de la RN249 ;
 - o Le long de la RD949.
- **En zones à vocation d'habitat** (1AUha), les constructions ou installations sont **interdites** :
 - o Dans une bande de 10 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD949.
- **En zones à vocation d'habitat** (1AUha), les constructions ou installations sont **limitées en hauteur** :
 - o En zone Uyb, le long de la RD949.

Les marges de recul figurent sur le plan de zonage.

5. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

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

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

6. ADAPTATIONS MINEURES

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

6.1. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

6.2. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

6.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

6.4. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

7. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

8. PERMIS DE DEMOLIR

La démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir** (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) dans les périmètres suivants :

- périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
- périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits,

9. EDIFICATION DES CLOTURES

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune.

10. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

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

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier

énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévus à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

2. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole). Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage, il sera exigé une replantation de plantations d'essences locales :

- Avec une compensation en quantité et/ou linéaire équivalent si la haie supprimée est localisée en zone agricole ;
- Avec une compensation à hauteur de 1,5 pour 1 (en quantité et/ou linéaire) si la haie supprimée est localisée en zone naturelle.

Le choix de localisation pour la réimplantation des plantations doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités agricoles, écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal.

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 4 mètres de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement. Cette distance est portée à 7 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

3. ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

3.1. PATRIMOINE BATI

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

Toute démolition doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

3.2. MURS

Les murs identifiés doivent être préservés.

Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, après Déclaration préalable.

3.3. « PETIT PATRIMOINE »

Les éléments de « petit patrimoine » (croix, calvaires, puits...) doivent être préservés.

Le déplacement des croix et calvaires peut être envisageable, dans leur environnement immédiat et après Déclaration préalable.

3.4. JARDINS A PROTEGER / PARCS A PRESERVER

Les secteurs de « jardins à protéger » et « parcs à préserver » doivent être préservés.

Seule la construction d'abris de jardins y est possible, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il s'agisse d'une construction légère en bois,
- D'une emprise maximum de 20 m² par abri,
- D'un abri maximum par jardin,
- De s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager.

4. ARBRES REMARQUABLES

Les arbres remarquables identifiés doivent être préservés.

Leur suppression est possible, pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, **après Autorisation**.

5. REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

Des règles graphiques pour l'implantation des constructions viennent compléter ou préciser les dispositions spécifiques du règlement (article 3 « Volumétrie et implantation des constructions » de la section n°2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »). Ces règles fixent des reculs minimum obligatoires.

Elles peuvent correspondre à des marges de recul liées à la loi Barnier, à la protection des abords des cours d'eau ou à des exigences urbanistiques particulières (continuité du bâti à préserver, maintien des reculs pour des rues étroites, projet de création de voies...).

6. ZONES HUMIDES

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

Dans tous les zones du PLU

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

Dans tous les zones du PLU, sauf en secteur No, en secteur Np et en sous-secteur Npi (où ils sont interdits)

- les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation, drainage, création de plan d'eau).

L'activité agricole n'est pas interdite dans les secteurs concernés par des zones humides, sauf pour les aménagements en secteur No, en secteur Np et en sous-secteur Npi (cf. ci-dessus) ; dans les autres secteurs et sous-secteurs, en cas d'aménagement lié aux pratiques agricoles sur ces secteurs (drainage...), il s'agira de respecter la réglementation en vigueur en lien avec la Police de l'Eau.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGEs).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

7. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER AU TITRE DU L. 151-38 ET DU R. 151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu tant que possible. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

8. EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

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

9. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

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

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,
- respect d'une distance minimum de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles,
- bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,
- bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque technologique (PPRT),
- raccordement possible à l'électricité,
- étude à mener concernant l'eau potable,
- possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- emprise au sol supérieure à 85 m²,
- desserte par un accès et une voie sécurisée,
- bon état du bâtiment,
- autre bâtiment d'habitation à proximité.

Une fiche en annexe 3 présente les bâtiments susceptibles de changer de destination en secteurs A ou N qui ont été identifiés.

Le changement de destination ne pourra être opéré que vers les sous-destinations « logement » ou « autres hébergements touristiques ».

10. LINEAIRE DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires de préservation de la diversité commerciale », le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation » est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

11. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

12. ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

13. SECTEURS PROTÉGÉS EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, identifiés au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

14. PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau (rapprochée, immédiate) reportés sur le plan de zonage correspondent aux périmètres définies par un arrêté préfectoral annexé au PLU. Dans ces périmètres les constructions sont soumises à des dispositions particulières figurant dans l'arrêté annexé au PLU.

15. PERIMETRES DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le périmètre de prévention des risques technologiques reportés sur le plan de zonage est défini par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) autour de l'entreprise EPC-France.

Les constructions incluses dans ce périmètre sont soumises à des dispositions particulières figurant dans le PPRT annexé au PLU.

16. PERIMETRES DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Moine.

Les constructions incluses dans ce périmètre sont soumises à des dispositions particulières figurant dans le PPRI annexé au PLU. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Moine s'applique, nonobstant toute disposition du présent règlement. En cas de règles plus contraignantes dans le PLU, celles-ci s'appliquent complémentirement aux règles du PPRI.

17. RISQUE RADON

Le territoire est concerné par le risque d'exposition du radon, en lien avec la nature du sous-sol. Plusieurs techniques permettent de réduire ce risque à l'intérieur des bâtiments :

- Une ventilation fonctionnelle,
- Une étanchéification des voies d'entrées du radon,
- Une inversion des flux de radon.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent ces techniques, à titre de recommandation (cf. *Pièce 4.13 – OAP thématiques*).

18. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE

Le territoire est concerné par le risque sismique (aléa modéré).

Le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment. Ces règles sont définies dans les normes Eurocode 8, qui ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions pour atteindre ce but.

19. LA PRISE EN COMPTE DE L'ALEA DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire est concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles (aléa nul à faible).

Afin de prendre en compte le risque, les mesures préventives sont les suivantes en cas de construction neuve et après étude de sol : fondations profondes, rigidification de la structure par chaînage... pour les bâtiments existants et les projets de construction : maîtrise des rejets d'eau, contrôle de la végétation en évitant de planter trop près et en élaguant les arbres.

20. STÉRILES MINIERS

Le territoire est concerné par la présence de stériles miniers uranifères.

CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- la destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- la destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations* ainsi que les sous-destinations* sont définies dans le lexique.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation* des bâtiments existants* régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation* des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux nouveaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues pour les constructions édifiées d'après un permis de construire ;
- les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU

1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

1.1. MODALITES DE CALCUL

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.* »

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

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

- **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions à l'exception des secteurs Uy (sous-secteurs Uya, Uyb et Uyc), des secteurs 1AUy (sous-secteurs 1AUya, 1AUyb et 1AUyc) et des secteurs 2AUy (sous-secteurs 2AUya, 2AUyb et 2AUyc) pour lesquels les surfaces existantes et créées doivent être globalisées.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination :**

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

- **pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

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

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

dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).

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

1.2. MODALITES DE REALISATION

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet ; par dérogation, il sera possible de disposer d'un espace de stationnement sur domaine public (par exemple, par convention d'occupation de places sur des parcs publics de stationnement). Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

2.1. REGLES QUALITATIVES

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

Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

2.2. REGLES QUANTITATIVES

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

Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	<u>En sous-secteurs Uaa et Uab</u>
	- 1 place par logement créé en cas de construction neuve
	- 1 place par logement en cas de division de logement existant
	<u>En sous-secteurs Uba et Ubb et en zones AU</u>
	- 2 places par logement créé en cas de construction neuve
	- 1 place par logement en cas de division de logement existant
	- 1 place par logement en cas de changement de destination
	- Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements
	<u>En zones A et N</u>
	- 2 places par logement en cas de changement de destination
	<u>En secteurs Aha et Ahb</u>
	- 1 place par logement créé en cas de construction neuve

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement	1 place par tranche de 80 m ² de surface plancher avec un minimum d'1 place par logement Il ne peut être exigé plus de 2 places par logement
Règles spécifiques pour : - l'hébergement des personnes âgées	0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes 1 place pour 3 logements pour les personnes âgées dépendantes maximum

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

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

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

Constructions à destination de commerce et activités de service

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis*
Artisanat et commerce de détail Et Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En sous-secteurs Uaa et Uab Non réglementé Dans les autres secteurs Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé à hauteur d'1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Restauration	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place pour 3 personnes.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis*
Commerce de gros	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé à hauteur d'1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place par chambre hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement hôtelier et touristique (restaurant, boutique...)
Cinéma	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés

*En cas d'activité à plusieurs facettes, il sera possible de mutualiser les places en se basant sur les règles les plus contraignantes.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour complexe cinématographique

Conformément à l'article L. 111-20 du code de l'urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis*
Industrie : - hors constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Selon une étude des besoins en fonction : - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé à hauteur d'1 place par tranche de 400 m ² de surface de plancher avec un minimum de 3 places
- constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Selon une étude des besoins en fonction : - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des transports en

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis*
	commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé à hauteur d'1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
entrepôt	Selon une étude des besoins en fonction : - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé à hauteur d'1 place par tranche de 400 m ² de surface de plancher avec un minimum de 3 places
Bureau	<u>En sous-secteurs Uaa et Uab</u> Non réglementé <u>Dans les autres secteurs</u> Selon une étude des besoins en fonction : - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé à hauteur d'1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

*A ce nombre de places minimum requis, il faut ajouter le nombre de places nécessaires au fonctionnement de l'activité pour les livraisons de marchandises, le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité...

3. STATIONNEMENT DES VELOS

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement habitat intermédiaire* ou collectif*	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Commerce et activités de services	Pour répondre aux besoins des employés et des clients
Bureau	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Entrepôt, Industrie	Pour répondre aux besoins des employés et des clients
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour répondre aux besoins des employés et des usagers

Ces stationnements doivent être aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

1. PRESENTATION DU SCHEMA ROUTIER ET DES VOIES DEPARTEMENTALES

Le Schéma Routier Départemental a été adopté en novembre 2012. Dans la mesure où certains axes routiers du réseau structurant ne sont pas encore aménagés au niveau fixé par le Schéma routier et font l'objet d'études visant à en définir les principes d'aménagement, soit au droit des routes actuelles, soit en tracé neuf, l'application des dispositions d'urbanisme fixées dans le Schéma routier doivent donc tenir compte de l'état d'avancement de ces projets et de leurs perspectives de mise en œuvre.

En complément des dispositions d'urbanisme du Schéma routier départemental, les dispositions du Règlement de la voirie départementale (Modificatif n°1 adopté le 16 décembre 2008) fixent des conditions d'occupation et d'utilisation du domaine public.

Le territoire communal est traversé par les voies suivantes :

- Routes Départementales à Grande Circulation (RDGC) : RD949, 752, 753
- Autres RD : RD63, 64, 67, 91, 146, 147, 158, 223, 224, 247, 762

Les routes qui assurent la continuité d'un itinéraire à fort trafic, justifient de règles d'urbanisme particulières ; ces voies sont règlementées au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (cf. point 4 du chapitre 1 des dispositions générales).

2. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Hors agglomération, toute création d'accès* est soumise à autorisation sur les RD949, 752, 753, 91, et 762.

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

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

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

- Le long de la RD949 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long de la RD752 : 25 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ;
- Le long des RD753, 91 et 762 : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ;
- Le long des autres RD : 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Dispositions particulières

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

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD.
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions* mesurées et les annexes* sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé « *Recommandations*

techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales » ;

- les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité)
- l'implantation des éoliennes respectant le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « *Sur les 2X2 voies et réseau structurant du schéma routier départemental, une distance de deux fois la hauteur de l'éolienne (mât + pale) devra séparer l'éolienne du bord de la chaussée. Cette distance pourra être augmentée si l'étude de sécurité réalisée par le demandeur au stade de l'étude d'impact, le recommande. Sur le reste du réseau, la distance minimale à respecter est égale à la hauteur totale de l'éolienne (mât + pale).* »
- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers peuvent être autorisés sous réserve de respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée et de proposer une intégration paysagère qualitative ;
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales qui respectent les conditions des dispositions de l'article 37 du Règlement de Voirie Départementale.

4. CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE DEPARTEMENTALE

Conformément aux articles 25 et 33 à 35 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

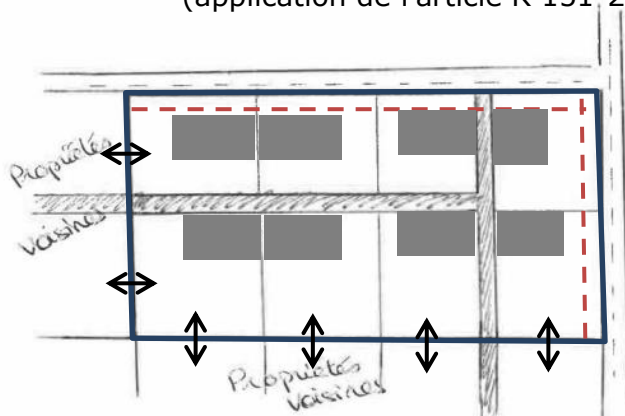
Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole ou dans le cas de fouilles archéologiques ou dans le cas de restauration du milieu naturel.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

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

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

Schéma : les règles du PLU s'appliquent au périmètre du lotissement
(application de l'article R 151-21)



**Exemple avec les dispositions du PLU
suivantes :**

- Marge de recul de 5 m par rapport
aux voies et emprises publiques
- ↔ Retrait de 3 m par rapport aux
limites séparatives
- Périmètre du lotissement

TITRE III.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine est dite « zone U »

« Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elle est constituée de 6 secteurs :

- le secteur Ua (sous-secteurs Uaa, Uaai et Uab)
- le secteur Ub (sous-secteurs Uba, Ubb, Ubbi et Ubb1),
- le secteur Ud,
- le secteur Ue,
- le secteur Ug,
- le secteur Uy, décliné en 3 secteurs : Uya (sous-secteurs Uya1, Uya2, Uya3, Uya4 et Uya5), Uyb et Uyc.

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UA ET UB

CARACTERE DES SECTEURS UA ET UB

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Le secteur Ub correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

Le secteur Ua comprend les sous-secteurs suivants :

- Uaa : sous-secteur correspondant aux cœurs historiques de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche, Montfaucon-Montigné, Saint-Germain-sur-Moine, Torfou ;
- Uab : sous-secteur correspondant aux cœurs historiques de Roussay, Le Longeron, La Renaudière, Saint-Crespin-sur-Moine, Tillières ;
- Uaai : déclinaison particulière du sous-secteur Uaa en référence au PPRI.

Le secteur Ub comprend les sous-secteurs suivants :

- Uba : sous-secteur correspondant aux extensions contemporaines de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche ;
- Ubb : sous-secteur correspondant aux extensions contemporaines de Montfaucon-Montigné, Saint-Germain-sur-Moine, Torfou, Roussay, Le Longeron, La Renaudière, Saint-Crespin-sur-Moine, Tillières.
- Ubbi : déclinaison particulière du sous-secteur Ubb en référence au PPRI.
- Ubb1 : déclinaison particulière du sous-secteur Ubb, en l'absence d'assainissement collectif.

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS UA ET UB

Dans le périmètre de l'AVAP de Montfaucon-Montigné, les règles de l'AVAP s'appliquent. En cas de règles plus contraignantes dans le PLU, celles-ci s'appliquent complémentaires aux règles de l'AVAP.

Dans le périmètre du PPRI, les règles du PPRI s'appliquent. En cas de règles plus contraignantes dans le PLU, celles-ci s'appliquent complémentaires aux règles du PPRI.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**UA/Ub - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****Ua/Ub – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Hormis les extensions* des constructions existantes* mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière*,
- Commerce de gros*,
- Industrie* sauf les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie dans les conditions fixées à l'article 2.1,
- Entrepôt*.

Est également interdit le **changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction* non autorisée dans la zone.

Ua/Ub – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

- Le stationnement collectif de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.2,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,

UA/Ub - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Ua/Ub – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admises, les extensions mesurées* des constructions existantes* ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros*, industrie* (s'il s'agit d'activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie), et entrepôt* à condition :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - o que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont admises, les extensions mesurées* des constructions existantes* et les constructions nouvelles ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole à condition :
 - o qu'il s'agisse d'activité liée à la viticulture
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,

- que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Ua/Ub – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Dans les secteurs concernés par une OAP : les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdits à l'article Ua/Ub 1 sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA/UB - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ua/Ub – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Autres constructions

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- En sous-secteurs Uaa, Uaai et Uba : 10 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère* ;

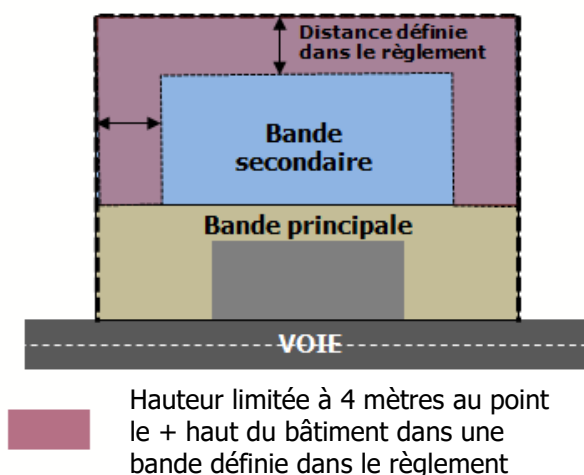
- En sous-secteur Uab, Ubb, Ubbi et Ubb1 : 7 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Le comble ou l'attique* peut être aménageable sur 1 niveau.

La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

En plus de ces dispositions, dans la bande secondaire*, située au-delà de la bande principale* de 20 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement*, les constructions doivent également respecter les règles de hauteurs définies ci-dessous.

En cas d'implantation dans une bande de 2 mètres mesurée depuis la limite séparative*, la hauteur maximale* ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction dans ladite bande.



Dispositions particulières

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Ua/Ub – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit s'implanter :

- En sous-secteurs Uaa, Uaai et Uab :
 - o Soit à l'alignement* des voies ;
 - o Soit librement si l'alignement* est marqué par une continuité visuelle bâtie* assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Quand les bâtiments* s'implantent à l'alignement*, des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30 % maximum de la façade sur rue.

- En sous-secteurs Uba, Ubb, Ubbi et Ubb1 : non réglementé.

Implantation le long des autres emprises publiques :

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des autres emprises publiques n'est pas réglementée.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2. Limites séparatives

Implantation dans la bande principale :

A l'intérieur de la bande principale de 20 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement, les bâtiments doivent être implantés :

- En sous-secteurs Uaa, Uaai et Uab :
 - o Pour les constructions principales :
 - soit d'une limite à l'autre,
 - soit à l'appui de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative.
 - o Pour les annexes et piscines :
 - soit à l'appui de la limite séparative,
 - soit en retrait minimum de 2 mètres.
- En sous-secteurs Uba, Ubb, Ubbi et Ubb1 :
 - o soit à l'appui de la limite séparative,
 - o soit en retrait minimum de 2 mètres.

Implantation dans la bande secondaire :

Au-delà de la bande principale* de 20 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement*, les bâtiments doivent être implantés :

- Soit à l'appui de la limite séparative sous réserve de respecter les conditions de hauteur fixées au 3.1.2 ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport aux limites séparatives*.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;

- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Lorsque l'implantation en limite séparative concerne un terrain dont les limites sont biaisées.

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment* impose une implantation en recul*, en particulier lorsque le terrain est situé en deuxième rideau ou à une forme dite «en drapeau» avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès* ; les bâtiments* peuvent être implantées en recul* par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*.

UA/Ub - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua/Ub – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

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

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

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

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Les toitures terrasse* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée,

verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

En façade sur voie, les filets, films plastiques et clôtures bâchées ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures grillagées devront être doublées d'un accompagnement végétal.

Clôtures implantée le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale d'1,30 mètre en façade sur voie, et sera nécessairement enduit ou constitué en pierres ou recouvert d'un parement ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

Ua/Ub – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UA/UB - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Ua/Ub – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

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

Ua/Ub – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Ua/Ub – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée.

En cas d'opération, l'infiltration des eaux pluviales sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération (quelle que soit sa superficie).

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires : zonage pluvial).

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

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

UA/Ub - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**UA/Ub - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****Ua/Ub – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée*, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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.

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.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Hors agglomération, toute création d'accès* est interdite sur la RN249 et sur les RD949, 752, 753, 91, et 762.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies* et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie* nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ua/Ub – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UA/Ub - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**Ua/Ub – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

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

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion...) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement**En secteurs Ua (sous-secteurs Uaa, Uaai et Uab) et en secteurs Ub (sous-secteurs Uba, Ubb et Ubbi) :**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

En secteur Ub (sous-secteur Ubb1) :

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles ne seront autorisées que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Ua/Ub – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ua/Ub – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UD

CARACTERE DU SECTEUR UD

Le secteur Ud correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil de déchetteries.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UD

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UD - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ud – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble du secteur Ud, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Ud – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble du secteur Ud, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

UD - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ud – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises dans le secteur Ud, les **nouvelles constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées*.

Ud – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement* sous réserve :
 - o qu'elles soient nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone ;
 - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ud – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Ud – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Voies et emprises publiques**

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit à l'appui de la limite séparative ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

UD - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Concernant l'article 4, les règles applicables au secteur Ud sont les mêmes que les règles applicables au secteur Uya2.

UD - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Concernant l'article 5, les règles applicables au secteur Ud sont les mêmes que les règles applicables au secteur Uya2.

UD - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Concernant la section 3 (articles 7 et 8), les règles applicables au secteur Ud sont les mêmes que les règles applicables au secteur Uya2.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

CARACTERE DU SECTEUR Ue

Le secteur Ue correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UE - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ue – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Hormis les extensions* des constructions existantes* mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière*,
- Habitation*,
- Commerce et activités de service* non nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou non complémentaires aux équipements existants,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*, à l'exception des bureaux et des entrepôts nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ou s'ils sont complémentaires aux équipements existants.

Est également interdit le **changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction* non autorisée dans la zone.

Ue – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

- Le stationnement collectif de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime si elles ne sont pas nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone.
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

UE - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Ue – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admises, les **extensions mesurées*** et les **annexes* des constructions existantes** non nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux équipements ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerces et activités de service* et Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* à condition :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
 - o que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - o que l'extension n'augmente pas de plus de 30% la surface de plancher* de l'ensemble de la construction existante*.

Ue – 2.2 Types d'activités

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UE - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Ue – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Dispositions particulières :

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Ue – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Voies et emprises publiques**

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

De plus, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :

- Le long des RD91 et 762 : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ;
- Le long des autres RD : 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit à l'appui de la limite séparative ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans le cas suivant :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

UE - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Concernant l'article 4, les règles applicables au secteur Ue sont les mêmes que les règles applicables au secteur Ua.

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

Concernant l'article 5, les règles applicables au secteur Ue sont les mêmes que les règles applicables au secteur Ua.

UE - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Concernant la section 3 (articles 7 et 8), les règles applicables au secteur Ue sont les mêmes que les règles applicables au secteur Ua.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UG

CARACTERE DU SECTEUR UG

Le secteur Ug correspond au secteur de la gare localisé à La Colonne.

C'est un secteur déjà urbanisé, notamment destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuant à la dynamique autour de la gare.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UG

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UG - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ug – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière* (toutes sous-destinations),
- Commerce de gros*,
- Cinéma*,
- Industrie*,
- Centre de congrès et d'exposition*.

Est également interdit **le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Ug – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

- Le stationnement collectif de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime si elles ne sont pas nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone.
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sauf dans les cas explicitement prévus à l'article 2.2.

UG - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Ug – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admises les **nouvelles constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics*,
- Artisanat et commerce de détail*,
- Restauration*,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*,
- Hébergement hôtelier et touristique*,
- Bureau*.

Sont admises sous conditions les **nouvelles constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Habitation*, à condition de s'inscrire dans l'enveloppe des bâtiments existants ;
- Habitation*, sous réserve que l'extension n'augmente pas de plus de 30% la surface de plancher* de l'ensemble de la construction existante* ;
- Entrepôt* à condition d'être lié à une activité existante ou autorisée dans le sous-secteur.

Ug – 2.2 Types d'activités

Sont admis les types d'activités suivants :

- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers directement liés à une activité ferroviaire ou qui nécessitent la proximité du réseau ferré à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UG - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Ug – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Dispositions particulières :

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Ug – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Voies et emprises publiques**

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

De plus, en dehors des secteurs situés en espaces urbanisés, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :

- Le long de la RD949 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long de la RD753 : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit à l'appui de la limite séparative ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans le cas suivant :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

UG - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Concernant l'article 4, les règles applicables au secteur Ug sont les mêmes que les règles applicables au secteur Ua.

UG - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Concernant l'article 5, les règles applicables au secteur Ug sont les mêmes que les règles applicables au secteur Ua.

UG - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Concernant la section 3 (articles 7 et 8), les règles applicables au secteur Ug sont les mêmes que les règles applicables au secteur Ua.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UY

CARACTERE DU SECTEUR UY

Le secteur Uy correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

Le secteur Uy comprend les secteurs d'activités spécifiques suivants :

- Le secteur Uya, correspondant aux parcs structurants, présentant les sous-secteurs suivants :
 - o Le sous-secteur Uya1, en particulier destiné à accueillir les activités industrielles, d'entrepôts et de bureau.
 - o Le sous-secteur Uya2, en particulier destiné à accueillir les activités industrielles et d'entrepôt.
 - o Le sous-secteur Uya3, en particulier destiné aux activités tertiaires, de services, d'hébergement et de restauration.
 - o Le sous-secteur Uya4, destiné aux activités commerciales, tertiaires et de services ;
 - o Le sous-secteur Uya5, destiné à des activités tertiaires et de services, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Le secteur Uyb, correspondant aux parcs intermédiaires destinés à accueillir les activités tertiaires et industrielles ;
- Le secteur Uyc, correspondant aux zones d'activités de proximité destinées à accueillir les activités artisanales.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UY

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UY - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Uy – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans le secteur Uya (sous-secteurs Uya1, Uya2 et Uya3 et Uya4) :

Sont interdites dans tous les secteurs de la zone Uy, **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière* (toutes sous-destinations),
- Habitation* (toutes sous-destinations),
- Cinéma*,
- Salles d'art et de spectacles*,
- Equipements sportifs*,
- Autres équipements recevant du public*,
- Centre de congrès et d'exposition*.

Sont également interdit **le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

En outre, dans le sous-secteur Uya1 :

Sont interdites dans le sous-secteur Uya1, **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail*,
- Restauration*,

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*.

En outre, dans le sous-secteur Uya2 :

Sont interdites dans le sous-secteur Uya2, **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail*,
- Restauration*,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*,
- Hébergement hôtelier et touristique*,
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées *,
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*.

En outre, dans le sous-secteur Uya3 :

Sont interdites dans le sous-secteur Uya3, **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*,
- Industrie*.

En outre, dans le sous-secteur Uya4 :

Sont interdites dans le sous-secteur Uya4, **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros*,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*,
- Industrie*,
- Entrepôt * non nécessaire au fonctionnement d'une activité existante ou autorisée dans le sous-secteur Uya4.

Par ailleurs, les bâtiments à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² sont interdits.

En outre, dans le sous-secteur Uya5 :

Sont interdites dans le sous-secteur Uya5, **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail*,
- Restauration*,
- Commerce de gros*,
- Hébergement hôtelier et touristique*,
- Industrie*,
- Entrepôt *.

Dans le secteur Uyb :

Sont interdites dans le secteur Uyb, **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière* (toutes sous-destinations),
- Habitation* (toutes sous-destinations),
- Commerces et activités de services* (toutes sous-destinations),
- Entrepôt*,
- Centre de congrès et d'exposition*.

Sont également interdit **le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Dans le secteur Uyc :

Sont interdites dans le secteur Uyc, **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière* (toutes sous-destinations),
- Habitation* (toutes sous-destinations),
- Artisanat et commerce de détail*, sauf dans les cas permis à l'article Uy – 2,
- Restauration*,
- Commerce de gros*,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*,
- Hébergement hôtelier et touristique*,
- Cinéma*,
- Entrepôt*,
- Centre de congrès et d'exposition*.

Sont également interdit **le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Uy – 1.2**Usages et affectations des sols et types d'activités****Dans tous les secteurs de la zone Uy :**

Sont interdits dans **tous les secteurs de la zone Uy**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

UY - ARTICLE 2**TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Uy – 2.1****Destinations et sous-destinations des constructions****Dans le secteur Uya (sous-secteurs Uya1, Uya2, Uya3 et Uya4) :**

Sont admises dans **le secteur Uya**, l'**extension des constructions existantes***.

Sont admises dans **le secteur Uya**, les **nouvelles constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées*.

En outre, dans le sous-secteur Uya1 :

Sont admises dans **le sous-secteur Uya1**, les **nouvelles constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées*,
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*,
- Commerce de gros*,

- Industrie*,
- Entrepôt*,
- Bureau*.

Sont admises sous conditions dans **le sous-secteur Uya1**, les **nouvelles constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Hébergement hôtelier et touristique* à condition d'être lié à une construction de sous-destination de type « autres équipements recevant du public »* présente dans le sous-secteur.

En outre, dans le sous-secteur Uya2 :

Sont admises dans **le sous-secteur Uya2**, les **nouvelles constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Commerce de gros*,
- Industrie*,
- Entrepôt*.

Sont admises sous conditions dans **le sous-secteur Uya2**, les **nouvelles constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Bureau* à condition d'être lié à une sous-destination autorisée par ailleurs dans le sous-secteur.

En outre, dans le sous-secteur Uya3 :

Sont admises dans **le sous-secteur Uya3**, les **nouvelles constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées*,
- Artisanat et commerce de détail*,
- Restauration*,
- Commerce de gros*,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*,
- Hébergement hôtelier et touristique*,
- Entrepôt*,
- Bureau*.

En outre, dans le sous-secteur Uya4 :

Sont admises dans **le sous-secteur Uya4**, les **nouvelles constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées*,
- Hébergement hôtelier et touristique*.

Sont admises sous conditions dans **le sous-secteur Uya4**, les **nouvelles constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Artisanat et commerce de détail*, à condition que la surface de vente soit supérieure à 300 m²,
- Restauration* à condition qu'il s'agisse d'agrandir une activité existante de cette sous-destination,
- Entrepôt* à condition d'être lié à une activité existante ou autorisée dans le sous-secteur,
- Bureau* à condition d'être directement nécessaire et accessoire à une sous-destination autorisée par ailleurs dans le sous-secteur.

En outre, dans le sous-secteur Uya5 :

Sont admises dans **le sous-secteur Uya5**, les **nouvelles constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*,
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées*,
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*,
- Bureau*.

Dans le secteur Uyb :

Sont admises dans **le secteur Uyb**, les **nouvelles constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics*,
- Bureau*,
- Industrie*.

Dans le secteur Uyc :

Sont admises dans **le secteur Uyc**, les **nouvelles constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics*,

Sont admises sous conditions dans **le sous-secteur Uyc**, les **nouvelles constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Artisanat et commerce de détail* à condition qu'il s'agisse d'agrandir une activité existante de cette sous-destination,
- Bureau* à condition d'être directement nécessaire et accessoire à une activité existante ou autorisée par ailleurs dans le sous-secteur,
- Industrie* à condition qu'il s'agisse des constructions destinées à l'activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie.

Uy – 2.2**Types d'activités****Dans les secteurs Uya et Uyb :**

Sont admis dans **les secteurs Uya et Uyb**, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* soumises quel que soit leur régime d'autorisation à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

Dans le secteur Uya :

Sont également admis dans **le secteur Uya**, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles,
- les dépôts de véhicules liés à une activité de garage autorisée et installée sur l'unité foncière, dès lors que ladite activité comprend aussi bien la vente que

la réparation de véhicules, à condition de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uy – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Dans les secteurs Uya (sous-secteurs Uya1, Uya2, Uya3, Uya4 et Uya5) :

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale* ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale* :

- Sera de 10 m dans la marge de recul comprise entre 50 à 70 m par rapport à l'axe de la RN249 ;
- Sera de 15 m dans la marge de recul comprise entre 70 à 100 m par rapport à l'axe de la RN249 ;
- N'est pas réglementée par ailleurs. Elle devra s'inscrire en harmonie avec la hauteur des constructions riveraines existantes au sein du sous-secteur concerné.

Dans le secteur Uy b :

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale* ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale* :

- Sera de 6 m aux abords de la RD949, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce 4.12) ;
- N'est pas réglementée par ailleurs. Elle devra s'inscrire en harmonie avec la hauteur des constructions riveraines existantes au sein du secteur Uy b.

Dans le secteur Uyc :

La hauteur maximale* des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières :

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Uy – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

De plus, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :

- Le long de la RN249 : 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long de la RD949 : 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long des RD753, 91 et 762 : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ;
- Le long des autres RD : 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives ;
- Soit à l'appui de la limite séparative sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu ;

Quand la limite séparative jouxte un secteur à dominante d'habitation (Uaa, Uba, Ubb, 1AUha, 2AUha), les nouvelles constructions doivent respecter un retrait au moins égal à la hauteur du bâtiment et supérieur à 4 mètres par rapport à cette limite.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;
- En cas d'implantation en recul : les bâtiments à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail situés en rez-de-chaussée peuvent être autorisés à étendre leur devanture commerciale en-deçà de la marge de recul jusqu'à l'alignement.

UY - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uy – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

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

4.1.3. Toitures

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, etc.) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché. Les clôtures installées le long de la RN249 ou de la RD147 doivent être édifiées à l'alignement et présenter par leur hauteur et leur nature une homogénéité d'aspect.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique.
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

Uy – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UY - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Uy – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

Uy – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Uy – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée.

En cas d'opération, l'infiltration des eaux pluviales sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération (quelle que soit sa superficie).

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires : zonage pluvial).

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

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

UY - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UY - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Uy – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée*, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voie*s publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*s. 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.

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.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Hors agglomération, toute création d'accès* est interdite sur la RN249 et sur les RD949, 752, 753, 91, et 762.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Uy – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UY - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Uy – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

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

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

8.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement d'ensemble***, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Uy – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Uy – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

TITRE IV.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser est dite « zone AU »

Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle comprend les zones, secteurs et sous-secteurs suivants :

- Les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation, déclinées en 3 secteurs :
 - o Le secteur 1AUe,
 - o le secteur 1AUh (sous-secteurs 1AUha et 1AUhb),
 - o le secteur 1AUy (sous-secteurs 1AUya2 et 1AUyc),
- Les zones 2AU, fermées à l'urbanisation, déclinées en 2 secteurs :
 - o le secteur 2AUh (sous-secteurs 2AUha et 2AUhb),
 - o le secteur 2AUy (sous-secteurs 2AUya2 et 2AUyb),

Dans la mesure où ils sont fermés à l'urbanisation, les secteurs 2AUh et 2AUy font l'objet d'un même règlement allégé (chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones 2AU).

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

CARACTERE DU SECTEUR 1AUe

Le secteur 1AUe correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

Concernant les sections 1 à 3, les règles applicables au secteur 1AUe sont les mêmes que les règles applicables au secteur Ue.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH

CARACTERE DU SECTEUR 1AUH

Le secteur 1AUh correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AUh est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Le secteur 1AUh comprend les indices suivants :

- Le sous-secteur 1AUha, localisé sur les communes historiques de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche, Montfaucon-Montigné, Saint-Germain-sur-Moine, Torfou ;
- Le sous-secteur 1AUhb, localisé sur les communes historiques de Roussay, Le Longeron, La Renaudière, Saint-Crespin-sur-Moine, Tillières.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

**Dans le périmètre de l'AVAP de Montfaucon-Montigné, les règles de l'AVAP s'appliquent.
En cas de règles plus contraignantes dans le PLU, celles-ci s'appliquent
complémentairement aux règles de l'AVAP.**

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUH - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUh – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Hormis les extensions* des constructions existantes* mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière*,
- Commerce de gros*,
- Industrie* sauf les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie dans les conditions fixées à l'article 2.1,
- Entrepôt*.

Est également interdit le **changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction* non autorisée dans la zone.

1AUh – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

- Le stationnement collectif de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.2,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

1AUH - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUh – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les extensions mesurées* des constructions existantes*** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros*, industrie* (s'il s'agit d'activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie), et entrepôt* à condition :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - o que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

1AUh – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Dans les secteurs concernés par une OAP : les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdits à l'article 1AUh 1 sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUH - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUh – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Autres constructions

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- En sous-secteur 1AUha : 10 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère* ;
- En sous-secteur 1AUhb : 7 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Le comble ou l'attique* peut être aménageable sur 1 niveau.

La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Dispositions particulières

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

1AUh – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Voies et emprises publiques****Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :**

Sauf indication graphique contraire ou principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'implantation le long des voies ouvertes à la circulation n'est pas règlementée.

Le long de la RD949, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Implantation le long des autres emprises publiques :

Sauf indication graphique contraire ou principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'implantation le long des autres emprises publiques n'est pas règlementée.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit à l'appui de la limite séparative,
- soit en retrait minimum de 2 mètres.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment* impose une implantation en recul*, en particulier lorsque le terrain est situé en deuxième rideau ou à une forme dite «en drapeau» avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès* ; les bâtiments* peuvent être implantés en recul* par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*.

1AUH - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1AUh – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

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

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Les toitures terrasse* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

En façade sur voie, les filets, films plastiques et clôtures bâchées ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures grillagées devront être doublées d'un accompagnement végétal.

Clôtures implantée le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale d'1,30 mètre en façade sur voie, et sera nécessairement enduit ou constitué en pierres ou recouvert d'un parement ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

1AUh – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1AUH - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**1AUh – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

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

1AUh – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

1AUh – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée.

En cas d'opération, l'infiltration des eaux pluviales sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération (quelle que soit sa superficie).

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires : zonage pluvial).

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

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

1AUh - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**1AUh - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****1AUh – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée*, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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.

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.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Hors agglomération, toute création d'accès* est interdite sur la RN249 et sur les RD752, 753, 91, et 762.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies* et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie* nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

1AUH – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1AUH - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUH – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

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

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion...) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

1AUh – 8.2 **Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

1AUh – 8.3 **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUy

CARACTERE DU SECTEUR 1AUy

Le secteur 1AUy correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AUy est de permettre une urbanisation à dominante d'activités économiques dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Le secteur 1AUy comprend les secteurs d'activités spécifiques suivants :

- Le secteur 1AUya, correspondant aux parcs structurants, présentant le sous-secteur suivant :
 - o Le sous-secteur 1AUya2, en particulier destiné à accueillir les activités industrielles et d'entrepôt.
- Le secteur 1AUyc, correspondant aux zones d'activités de proximité destinées à accueillir les activités artisanales.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUy

Concernant les sections 1 à 3, les règles applicables au sous-secteur 1AUya2 sont les mêmes que les règles applicables au sous-secteur Uya2.

Concernant les sections 1 à 3, les règles applicables au sous-secteur 1AUyc sont les mêmes que les règles applicables au sous-secteur Uyc.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble. Elle est fermée à l'urbanisation.

A court terme, les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

La zone 2AU comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Le secteur 2AUh destiné à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, décliné en sous-secteurs :
 - o Le sous-secteur 2AUha, localisé sur les communes historiques de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche, Montfaucon-Montigné, Saint-Germain-sur-Moine ;
 - o Le sous-secteur 2AUhb, localisé sur les communes historiques de Le Longeron, Saint-Crespin-sur-Moine, Tillières.
- Le secteur 2AUy destiné à l'urbanisation à vocation principale d'activités, décliné en sous-secteurs :
 - o Le sous-secteur 2AUya2, correspondant aux parcs structurants, en particulier destiné à accueillir les activités industrielles et d'entrepôt.
 - o Le sous-secteur 2AUyb, correspondant aux parcs intermédiaires destinés à accueillir les activités tertiaires et industrielles.

Dans la mesure où ils sont fermés à l'urbanisation, les secteurs 2AUh et 2AUy font l'objet d'un même règlement allégé.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Les différentes dispositions s'appliquent à l'ensemble des secteurs et sous-secteurs de la zone 2AU.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

2AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AU – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

2AU – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur.

2AU - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2AU – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- « Equipements d'intérêt collectif et services publics »* à condition :
 - o que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
 - o d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

2AU – 2.2 Types d'activités

Néant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

2AU - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**2AU – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et du zonage pluvial (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement et zonage pluvial), et en accord avec l'autorité compétente concernée.

Les constructions existantes doivent respecter le zonage d'assainissement.

2AU – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

2AU – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole est dite « zone A ».

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

La zone A sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone A comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur Ac : secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol, non constitutif d'un STECAL, décliné en sous-secteurs :
 - o Sous-secteur Ac1 dans lequel de nouvelles constructions sont possibles ;
 - o Sous-secteur Ac2 dans lequel de nouvelles constructions ne sont pas possibles.
- Secteur Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'habitat, décliné en sous-secteurs (Aha, Ahb)
- Secteur Al : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités de loisirs sans lien avec le caractère de la zone, décliné en sous-secteurs (Al1, Al2).
- Secteur Ap : secteur couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers.
- Secteur Av : secteur agricole couvrant des espaces dédiés à la viticulture.
- Secteur Ay :
 - o Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone, décliné en sous-secteurs (Ay1, Ay2, Ay3/Ay3i, Ay4, Ay5/Ay5i, Ay6, Ay7, Ay8) ;
 - o Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées en lien avec le caractère de la zone (sous-secteur Ay9).

La zone A sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur A » (sans indice).

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

Dans le périmètre de l'AVAP de Montfaucon-Montigné, les règles de l'AVAP s'appliquent. En cas de règles plus contraignantes dans le PLU, celles-ci s'appliquent complémentaires aux règles de l'AVAP.

Dans le périmètre du PPRT, les règles du PPRT s'appliquent. En cas de règles plus contraignantes dans le PLU, celles-ci s'appliquent complémentaires aux règles du PPRT.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**A - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****A – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

A – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, ou à la prévention des nuisances sonores, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

A - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**Dans la zone A, tous secteurs et sous-secteurs :**

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, station d'épuration, éolienne, déchetterie, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- La construction d'un ou plusieurs **abris pour animaux*** (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
 - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
 - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
 - l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
 - le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site ;
 - les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans la zone A, tous secteurs et sous-secteurs, sauf en secteur Ah (sous-secteurs Aha et Ahb) :

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les **extensions des constructions existantes** ayant la destination d'**habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- Les **annexes des constructions à destination d'habitation*** sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol, de hauteur et de distance entre le bâtiment principal et l'annexe.
- Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°
- La **réhabilitation*** des bâtiments* anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas précisés dans le chapitre 3 « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones.

La **réhabilitation*** des bâtiments* existants* régulièrement édifiés n'est pas réglementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit.

Dans le secteur Ah (sous-secteurs Aha et Ahb) :

Sont admis :

- Les **nouvelles constructions*** ayant la destination d'**habitation**, les **extensions des constructions existantes** ayant la destination d'**habitation**, ainsi que et le **changement de destination** des constructions existantes vers la destination d'**habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- Les **annexes des constructions à destination d'habitation*** sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol, de hauteur et de distance entre le bâtiment principal et l'annexe.
- Les **nouvelles constructions*** ayant la destination d'**exploitation agricole** et les **extensions des constructions existantes** ayant la destination d'**exploitation agricole**, pour les exploitations existantes (agricoles ou viticoles).

- Les **extensions mesurées* des constructions existantes*** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :
 - Artisanat et commerce de détail*, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, industrie* (s'il s'agit de constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ou de constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie), entrepôt* à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
 - que l'extension mesurée respecte les dispositions de l'article 3 en termes d'emprise au sol, de hauteur et de distance entre bâtiments.
- La réhabilitation* des bâtiments* anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas précisés dans le chapitre 3 « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones.

La réhabilitation* des bâtiments* existants* régulièrement édifiés n'est pas réglementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit.

Dans le secteur A, le sous-secteur AI1 et le sous-secteur Ay9 :

- Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les **nouvelles constructions* et installations** ayant les destinations* ou sous-destinations* suivantes :
 - exploitation agricole* à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieure à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
 - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.
- ✓ lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole :
 - habitation* si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction* agricole) ainsi que le changement de destination* et l'extension* d'un bâtiment agricole en habitation* nécessaire à l'exploitation agricole* (logement de fonction* agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient liées à des bâtiments* ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
 - qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - en cas de nouveaux bâtiments, qu'elles soient implantées à proximité du siège d'activité de l'exploitation, sans dépasser une distance de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation ; à titre dérogatoire, cette distance pourra être portée jusqu'à 300 mètres, uniquement si le projet se situe en continuité immédiate de constructions existantes (c'est-à-dire à moins de 50 mètres d'un autre bâtiment).

- en cas de changement de destination*, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
- qu'il soit édifié un seul logement de fonction* par exploitant agricole ;
- dans les exploitations sociétaires peuvent être admis :
 - en présence d'élevage, jusqu'à deux logements par site d'activités qui justifient une présence permanente,
 - en l'absence d'élevage, un seul logement par site d'activités justifiant une présence permanente.
- Sont également admis, les activités de diversification d'un site agricole existant (hébergement touristique, vente directe...) sous réserve que cette activité :
 - reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
 - ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
 - la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.

Dans le secteur Ac (sous-secteur Ac1) :

- Sont admises les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de l'activité extractive du secteur primaire (quelles que soient les sous-destinations) et à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur AI (sous-secteur AI1) :

- Sont admises les constructions ayant les sous-destinations suivantes, à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur :
 - « restauration »*

Dans le secteur AI (sous-secteur AI2) :

- Sont admises les constructions ayant les sous-destinations suivantes, à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur :
 - « Equipements sportifs »*, s'ils sont liés à la pratique de loisirs aériens (aéromodélisme...).

Dans le secteur Ap :

- Les règles édictées dans le secteur A et le secteur AI, et dans le secteur Ar sous réserve du respect du PPRT, s'appliquent également au secteur Ap concernant :
 - les nouvelles constructions* et installations ayant les destinations* ou sous-destinations* suivantes : « exploitation agricole »* et « habitation »* (logement de fonction* agricole)
 - les activités de diversification d'un site agricole existant
- Complémentairement :
 - L'agrandissement des sites agricoles existants (extension de bâtiment ou création de nouveau bâtiment) se fera dans les conditions suivantes :
 - Inscription en continuité du site
 - Recherche d'insertion paysagère des bâtiments et installations
 - La création de nouveau site agricole se fera dans les conditions suivantes :
 - Recherche d'une localisation de moindre impact paysager
 - Recherche d'insertion paysagère des bâtiments et installations

Dans le secteur Av :

• Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les **nouvelles constructions* et installations** ayant les destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole* à condition :
 - qu'il s'agisse de l'agrandissement d'un site viticole existant (extension de bâtiment ou création de nouveau bâtiment), le site existant pouvant être localisé en secteur Av ou en zone A ;
 - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

Dans le secteur Ay :

• En fonction des sous-secteurs concernés, sont admises les constructions ayant les sous-destinations suivantes, à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur :

Sous-secteur	Destinations et sous-destinations
Ay1	« Industrie »* « Entrepôt »* « Bureau »*, si lié aux sous-destinations précédemment mentionnées
Ay2	« Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale »* « Bureau »* et « Habitation »*, si lié aux sous-destinations précédemment mentionnées
Ay3/Ay3i	« Artisanat et commerce de détail »* « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »* « Commerce de gros »*
Ay4	« Artisanat et commerce de détail »* « Industrie »* « Entrepôt »* « Bureau »*, si lié aux sous-destinations précédemment mentionnées
Ay5/Ay5i	« Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »* « Artisanat et commerce de détail »* « Hébergement hôtelier et touristique »* « Bureau »*, si lié aux sous-destinations précédemment mentionnées
Ay6	« Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »* « Artisanat et commerce de détail »* « Industrie »* « Entrepôt »*
Ay7	« Industrie »* « Entrepôt »* « Bureau »*, si lié aux sous-destinations précédemment mentionnées
Ay8	« Artisanat et commerce de détail »* « Industrie »* « Bureau »*, si lié aux sous-destinations précédemment mentionnées
Ay9	« Industrie »*, si liée à l'activité agricole

A – 2.2 Types d'activités**Dans la zone A (tous secteurs et sous-secteurs) :**

Sont admis les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et des activités agricoles ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le secteur A, le secteur Ap et le sous-secteur AI1 :

Sont également admis les types d'activités suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole* ou pour les équipements d'intérêt collectif*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE,
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement* existantes nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement* existantes, quel que soit leur régime.

Dans le secteur Ac (sous-secteur Ac1) :

Sont également admis les types d'activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions nécessaires au fonctionnement de l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes sous réserve :
 - d'une bonne intégration à l'environnement ;
 - que les constructions soient proportionnées pour répondre aux besoins de l'activité.

Dans le secteur Ac (sous-secteur Ac2) :

Sont également admis les types d'activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur Ay :

Sont également admis les types d'activités suivants :

- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, industriel ou d'entrepôt existante à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**A – ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****A – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol****Dans la zone A, tous secteurs et sous-secteurs, sauf en secteur Ah (sous-secteurs Aha et Ahb) :**

- L'extension* des habitations* existantes* ne doit pas dépasser 30 m² d'emprise au sol* ou 30% de l'emprise au sol* du bâtiment initial (à l'exclusion des piscines non couvertes), par rapport à la date d'approbation du PLU (26/09/2019).
- L'emprise au sol* des nouvelles annexes ne doit pas dépasser 40 m² d'emprise au sol* par rapport à la date d'approbation du PLU (26/09/2019).
- L'emprise au sol des abris pour animaux* ne peut excéder 20 m² par abri.

Dans le secteur Ah (sous-secteurs Aha et Ahb) :

- Dans le cas d'une **nouvelle construction** ayant la destination d'**habitation**, l'emprise au sol cumulée de la totalité des constructions sur l'unité foncière (constructions existantes + constructions nouvelles, y compris les annexes) ne devra pas dépasser 180 m².
- L'**extension* des constructions* existantes*** ayant la destination d'**habitation** ne doit pas dépasser 30 m² d'emprise au sol* ou 30% de l'emprise au sol* du bâtiment initial (à l'exclusion des piscines non couvertes), par rapport à la date d'approbation du PLU (26/09/2019).
- L'emprise au sol* des nouvelles annexes ne doit pas dépasser 40 m² d'emprise au sol* par rapport à la date d'approbation du PLU (26/09/2019).
- L'**extension mesurée* des constructions existantes*** ayant des autres destinations ou sous-destinations que l'habitation, et autorisées à l'article 2, ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol* du bâtiment initial, par rapport à la date d'approbation du PLU (26/09/2019).

Dans le secteur Ac (sous-secteur Ac1) :

- Non réglementé.

Dans le secteur AI (sous-secteur AI1) :

- En-dehors des bâtiments liés à l'exploitation agricole, l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des nouveaux bâtiments* sur l'unité foncière* ne devra pas dépasser 40 m² par rapport à la date d'approbation du PLU (26/09/2019).

Dans le secteur AI (sous-secteur AI2) :

- L'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des nouveaux bâtiments* sur l'unité foncière* ne devra pas dépasser 50 m² par rapport à la date d'approbation du PLU (26/09/2019).

Dans le secteur Ay :

- En fonction des sous-secteurs concernés, l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des nouveaux bâtiments* sur l'unité foncière* ne devra pas dépasser, par rapport à la date d'approbation du PLU (26/09/2019), sauf pour le sous-secteur Ay9 dont la date de référence sera celle de l'approbation de la Révision allégée n°1 (28/09/2023) :

Sous-secteur	Emprise au sol maximum pour les nouveaux bâtiments
Ay1	3700 m ²
Ay2	1300 m ²

Sous-secteur	Emprise au sol maximum pour les nouveaux bâtiments
Ay3/Ay3i*	100 m ²
Ay4	800 m ²
Ay5/Ay5i*	Pas de création d'emprise au sol supplémentaire ; possibilité de mobiliser le bâti existant dans son enveloppe actuelle
Ay6	120 m ²
Ay7	5000 m ²
Ay8	600 m ²
Ay9	5100 m ² **

*l'emprise au sol maximum doit être considérée à l'échelle de l'ensemble « Ay3/Ay3i » et à l'échelle de l'ensemble « Ay5/Ay5i »

** l'emprise au sol maximum ne concerne que les constructions ayant la destination « industrie »* au sein du sous-secteur Ay9

3.1.2. **Hauteur maximale des constructions**

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes, silos), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles en présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur*.

Exploitation agricole

Dans le secteur A et le sous-secteur A11 :

Non réglementé.

Dans le secteur Ap :

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Habitations

La hauteur maximale* des bâtiments* à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère*. Le comble ou l'attique* peut être aménageable sur 1 niveau.

Abris pour animaux et annexes aux habitations existantes

La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations et des **abris pour animaux*** ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Autres constructions**Dans le secteur Ac (sous-secteur Ac1) :**

Non réglementé.

Dans le secteur Ah (sous-secteurs Aha et Ahb) :

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Dans le secteur Al (sous-secteur Al1) :

En-dehors des bâtiments liés à l'exploitation agricole, la hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Dans le secteur Al (sous-secteur Al2) :

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Dans le secteur Ay :

- En fonction des sous-secteurs concernés, la hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder, à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère* :

Sous-secteur	Hauteur maximale (à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère*)
Ay1	10 m
Ay2	6 m
Ay3/Ay3i	20 m
Ay4	8 m
Ay5/Ay5i	10 m
Ay6	8 m
Ay7	9 m
Ay8	6 m
Ay9	Hauteur inférieure ou égale aux constructions et installations existantes

A – 3.2**Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété****3.2.1.****Voies et emprises publiques****Dans la zone A, tous secteurs et sous-secteurs, sauf en sous-secteur Aha :**

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* doivent s'implanter à au moins 5 mètres en recul* de l'alignement*.

Si un ensemble de bâtiments* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement*, le nouveau bâtiment* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants* ou en recul* de ceux-ci.

De plus, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions* devront respecter une marge de recul* de :

- Le long de la RN249 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long de la RD949 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long de la RD752 : 25 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ;

- Le long des RD753, 91 et 762 : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ;
- Le long des autres RD : 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau.

Dans le secteur Ah (sous-secteur Aha) :

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies ;
- Soit librement si l'alignement* est marqué par une continuité visuelle bâtie* assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Quand les bâtiments* s'implantent à l'alignement*, des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30 % maximum de la façade sur rue.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2. Limites séparatives

Dans la zone A, tous secteurs et sous-secteurs, sauf en sous-secteur Aha :

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Dans le secteur Ah (sous-secteur Aha) :

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à l'appui de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone A, tous secteurs et sous-secteurs, sauf en secteurs AI et Ay :

L'implantation des nouvelles annexes doit se faire à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal. Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Les nouveaux bâtiments* d'habitation* nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction* agricole) doivent être implantés à proximité du siège d'activité de l'exploitation, sans dépasser une distance de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation ; à titre dérogatoire, cette distance pourra être portée jusqu'à 300 mètres, uniquement si le projet se situe en continuité immédiate de constructions existantes (c'est-à-dire à moins de 50 mètres d'un autre bâtiment).

Dans le secteur AI (sous-secteur AI1) :

L'implantation des nouvelles constructions les unes par rapport aux autres doit se faire à une distance maximale de 15 m.

Dans le secteur AI (sous-secteur AI2) :

L'implantation des nouvelles constructions les unes par rapport aux autres doit se faire à une distance maximale de 10 m.

Dans le secteur Ay :

- En fonction des sous-secteurs concernés, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit se faire à une distance maximale de :

Sous-secteur	Distance maximale entre constructions
Ay1	30 m
Ay2	40 m
Ay3/Ay3i*	40 m
Ay4	25 m
Ay5/Ay5i*	0 m (pas de création d'emprise au sol supplémentaire ; possibilité de mobiliser le bâti existant dans son enveloppe actuelle)
Ay6	15 m
Ay7	50 m
Ay8	15 m
Ay9	<u>Pour les activités strictement agricoles</u> : application de la règle de la zone agricole A <u>Uniquement pour les activités industrielles liées à l'activité agricole</u> : 10 m, sauf pour la fosse de récupération des effluents pour laquelle la distance pourra être supérieure

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

A - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

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

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Les toitures terrasse* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

En façade sur voie, les filets, films plastiques et clôtures bâchées ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures grillagées devront être doublées d'un accompagnement végétal.

Clôtures implantée le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale d'1,30 mètre en façade sur voie, et sera nécessairement enduit ou constitué en pierres ou recouvert d'un parement ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,

- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

A – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

Dans les secteurs Aha et Ahb, l'imperméabilisation des places de stationnement non couvertes et des voies d'accès est interdite.

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

A – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires : zonage pluvial).

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

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

A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

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

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée*, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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.

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.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Hors agglomération, toute création d'accès* est interdite sur la RN249 et sur les RD949, 752, 753, 91, et 762.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies* et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole »*.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion...) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Electricité

Non réglementé.

8.1.3. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, tout bâtiment* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* ne seront autorisés que si ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

A – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

A – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone naturelle et forestière est dite « zone N ».

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone N comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur Ni : secteur concerné par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un Atlas des Zones Inondables,
- Secteur Nc : secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol, non constitutif d'un STECAL, décliné en sous-secteurs :
 - o Sous-secteur Nc1 : secteur correspondant à un site minier en reconversion ;
 - o Sous-secteur Nc2 : secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol.
- Secteur NI : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à des constructions, installations et aménagements ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique. Le secteur NI est décliné en sous-secteurs (NI1, NI2, NI3, NI4, NI5/NI5i, NI6).
- Secteur No : secteur concerné par la mise en œuvre de mesure compensatoire (observatoire ornithologique), également considéré dans les cœurs de biodiversité majeurs du territoire.
- Secteur Np : secteur correspondant aux cœurs de biodiversité majeurs du territoire, décliné en sous-secteur :
 - o Sous-secteur Npi : secteur correspondant aux cœurs de biodiversité majeurs du territoire, concerné par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un Atlas des Zones Inondables.

La zone N sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur N » (sans indice).

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

**Dans le périmètre de l'AVAP de Montfaucon-Montigné, les règles de l'AVAP s'appliquent.
En cas de règles plus contraignantes dans le PLU, celles-ci s'appliquent
complémentairement aux règles de l'AVAP.**

Dans le périmètre du PPRT, les règles du PPRT s'appliquent. En cas de règles plus contraignantes dans le PLU, celles-ci s'appliquent complémentaires aux règles du PPRT.

Dans le périmètre du PPRI, les règles du PPRI s'appliquent. En cas de règles plus contraignantes dans le PLU, celles-ci s'appliquent complémentaires aux règles du PPRI.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

N - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

N – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

N – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, ou à la prévention des nuisances sonores, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

N - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans la zone N (tous secteurs et sous-secteurs) :

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- Les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, station d'épuration, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- La construction d'un ou plusieurs **abris pour animaux*** (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :

- la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
 - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
 - l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
 - le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site ;
 - les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- Les **extensions des constructions existantes** ayant la destination d'**habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
 - Les **annexes des constructions à destination d'habitation*** sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol, de hauteur et de distance entre le bâtiment principal et l'annexe.
 - Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°
 - Sont admis la réhabilitation* des bâtiments* anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas précisés dans le chapitre 3 « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones.

La réhabilitation* des bâtiments* existants* régulièrement édifiés n'est pas réglementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit.

Dans le secteur N :

- Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, les **nouvelles constructions* et installations** ayant les destinations* ou sous-destinations* suivantes :
 - Exploitation forestière* à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière,
 - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau (telle que station et équipement de pompage,...) ou à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel (travaux hydraulique, élevage extensif, cultures, ...) sous réserve que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - Exploitation agricole* à condition qu'il s'agisse de l'agrandissement d'un site agricole existant (extension de bâtiment ou création de nouveau bâtiment), le site existant pouvant être localisé en zone A ou en zone N, et sous réserve de s'inscrire dans les conditions suivantes :
 - inscription en continuité du site

- recherche d'insertion paysagère des bâtiments et installations

Dans le secteur Nc (sous-secteur Nc1) :

- Sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* dans le cadre de la reconversion du site minier de la Baconnière, à condition :
 - Qu'ils soient nécessaires à la production d'énergie renouvelable et à la gestion de ces installations,
 - Ou qu'ils produisent de l'électricité à partir de panneaux solaires disposés au sol non dédiés à l'alimentation d'une habitation ou d'un bâtiment agricole existant dans l'unité foncière*.

Dans le secteur NI :

- En fonction des sous-secteurs concernés, sont admises les constructions ayant les sous-destinations suivantes, à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur :

Sous-secteur	Destinations et sous-destinations
NI1	« Equipements sportifs »* liés à l'activité de plongée.
NI2	« Equipements sportifs »* liés à l'activité de motocross.
NI3	« Hébergement touristique »* (à l'exclusion de l'hébergement hôtelier), à condition qu'il s'agisse de camping ou de gîtes sous forme de constructions légères.
NI4	« Equipements d'intérêt collectif et services publics »*, à condition d'être lié à la mise en valeur du site de la Pierre Tournisse.
NI5/NI5i	« Hébergement touristique »* (à l'exclusion de l'hébergement hôtelier), à conditions : - Qu'il s'agisse de camping ou de gîtes sous forme de constructions légères ; - Que les enjeux liés au risque d'inondation soient pris en compte de manière satisfaisante.
NI6	« Equipements d'intérêt collectif et services publics »*, à condition d'être lié à la mise en valeur du site de l'étang du Gué.

Dans le secteur No :

- Sont admis dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, les **installations et aménagements légers** (bancs, pontons, tables de pique-nique, etc.) liés à la mise en valeur du site sur un plan écologique.

N – 2.2

Types d'activités

Dans la zone N (tous secteurs et sous-secteurs) :

Sont admis dans **l'ensemble de la zone N**, les types d'activités suivants :

- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;

- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le secteur N :

Sont également admis les types d'activités suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires pour les équipements d'intérêt collectif*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE,
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement* existantes, quel que soit leur régime.

Dans le secteur Nc (sous-secteur Nc2) :

Sont également admis les types d'activités suivants :

- l'exploitation de carrières

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Dans la zone N (tous secteurs et sous-secteurs) :

- L'extension* des habitations* existantes* ne doit pas dépasser 30 m² d'emprise au sol* ou 30% de l'emprise au sol* du bâtiment initial (à l'exclusion des piscines non couvertes), par rapport à la date d'approbation du PLU (26/09/2019).
- L'emprise au sol* des nouvelles annexes ne doit pas dépasser 40 m² d'emprise au sol* par rapport à la date d'approbation du PLU (26/09/2019).
- L'emprise au sol des abris pour animaux* ne peut excéder 20 m² par abri.

Dans le secteur NI :

- En fonction des sous-secteurs concernés, l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des nouveaux bâtiments* sur l'unité foncière* ne devra pas dépasser, par rapport à la date d'approbation du PLU (26/09/2019) :

Sous-secteur	Emprise au sol maximum pour les nouveaux bâtiments
NI1	50 m ²
NI2	20 m ²
NI3	100 m ²
NI4	300 m ²
NI5/NI5i*	300 m ²
NI6	50 m ²

*l'emprise au sol maximum doit être considérée à l'échelle de l'ensemble « NI5/NI5i »

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes, silos), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles en présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur*.

Exploitation agricole et forestière

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Habitations

La hauteur maximale* des bâtiments* à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère*. Le comble ou l'attique* peut être aménageable sur 1 niveau.

Abris pour animaux et annexes aux habitations existantes

La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations et des **abris pour animaux*** ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Autres constructions

En secteur NI

- En fonction des sous-secteurs concernés, la hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder, à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère* :

Sous-secteur	Hauteur maximale (à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère*)
NI1	3,50 m
NI2	3,50 m
NI3	3,50 m
NI4	3,50 m
NI5/NI5i	3,50 m
NI6	2,50 m

N – 3.2

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* doivent s'implanter à au moins 5 mètres en recul* de l'alignement*.

Si un ensemble de bâtiments* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement*, le nouveau bâtiment* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants* ou en recul* de ceux-ci.

De plus, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions* devront respecter une marge de recul* de :

- Le long de la RN249 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long de la RD949 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long de la RD752 : 25 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ;
- Le long des RD753, 91 et 762 : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ;
- Le long des autres RD : 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2. **Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

3.2.3. **Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans la zone N, tous secteurs et sous-secteurs, sauf en secteur NI :

L'implantation des nouvelles annexes doit se faire à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal. Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Dans le secteur NI :

- En fonction des sous-secteurs concernés, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit se faire à une distance maximale de :

Sous-secteur	Distance maximale entre constructions
NI1	15 m
NI2	10 m
NI3	/
NI4	15 m
NI5/NI5i	30 m
NI6	10 m

3.2.4. **Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

N - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**N – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

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

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Les toitures terrasse* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

En façade sur voie, les filets, films plastiques et clôtures bâchées ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures grillagées devront être doublées d'un accompagnement végétal.

Clôtures implantée le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale d'1,30 mètre en façade sur voie, et sera nécessairement enduit ou constitué en pierres ou recouvert d'un parement ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

N – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

N – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

N – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

N – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires : zonage pluvial).

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

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

N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

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

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée*, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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.

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.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Hors agglomération, toute création d'accès* est interdite sur la RN249 et sur les RD949, 752, 753, 91, et 762.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies* et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**N – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière »*.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion...) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Electricité

Non réglementé.

8.1.3. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, tout bâtiment* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* ne seront autorisés que si ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

N – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

N – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VII. ANNEXES

Les annexes comprennent :

- une liste de plantations recommandées,
- une liste d'espèces interdites,
- une liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteurs A ou N (*Pièce 5.2 : Annexe au règlement écrit – Inventaire du potentiel en changement de destination*).

Annexe 1 : plantations recommandées

La liste des plantations ci-dessous n'est pas exhaustive. Elle se rapporte essentiellement aux haies.

1. STRATE ARBORESCENTE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) ▪ Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) ▪ Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ▪ Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>) ▪ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>) ▪ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) ▪ Charme (<i>Capinus betulus</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) ▪ Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) ▪ Merisier (<i>Prunus avium</i>) ▪ Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>) ▪ Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) ▪ Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>) |
|---|--|

2. STRATE ARBORESCENTE EN ZONE HUMIDE

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) ▪ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>) ▪ Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>) ▪ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) |
|---|--|

3. STRATE ARBUSTIVE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aubépine à un style (<i>Crataegus monogyna</i>) ▪ Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) ▪ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) ▪ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ▪ Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) ▪ Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) ▪ Eglantier des chiens (<i>Rosa canina</i>) ▪ Fragon faux-houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Buis (<i>Buxus sempervirens</i>) ▪ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) ▪ Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) ▪ Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) ▪ Lauréole (<i>Daphne laureola</i>) ▪ Genêt des tinturiers (<i>Genista tinctoria</i>) ▪ Néflier (<i>Mespilus germanica</i>) ▪ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) ▪ Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>) ▪ Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) |
|--|--|

4. STRATE ARBUSTIVE EN ZONE HUMIDE

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>) ▪ Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>) ▪ Saule à trois étamines (<i>Salix triandra</i>), | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i>) ▪ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) |
|---|--|

Annexe 2 : liste des espèces interdites

Sources : CBN Brest, Val'hor, 2017, GT IBMA

1. LISTE DE CONSENSUS

La liste de consensus recense les plantes que tous les acteurs concernés souhaitent ne plus voir produites, vendues, prescrites ou utilisées sur l'ensemble du territoire métropolitain. Elle regroupe des plantes qui ne présentent pas ou peu d'aspects positifs pour les utilisateurs et qui ont des impacts négatifs importants et reconnus par tous (elle inclut par défaut toutes les plantes interdites).

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Ailante	Milieus perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...)
	Artemisia verlotiorum Lam.	Armoise des Frères Verlot	Habitats relativement humides, riches en matière organique et nutriments habitats perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...)
	Azolla filiculoides Lam.	Azolla fausse-filicule	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique, milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés, etc.)
	Bidens frondosa L.	Bident à fruits noirs, Bident feuillé	Terrains humides (berges des rivières, vasières, fossés, plages en été, étangs) et autres habitats alluviaux ouverts
	Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la pampa	Zones humides, terrains sableux, pelouses, falaises, zones forestières et arbustives, milieux perturbés (digues, bord de voies ferrées, friches)
	Crassula helmsii (Kirk) Cockayne.	Crassule de Helms	Etendues d'eau
	Egeria densa Planch.	Egérie dense	Eaux douces stagnantes
	Elodea canadensis Michx.	Elodée du Canada	Eaux calmes ou stagnantes
	Erythranthe guttata (Fisch. ex DC.) G.L.Nesom	Mimule tachetée	Zone humide ou marécageuse, fossés, prairies humides, long de lacs et de cours d'eau limpides
	Gymnocoronis spilanthoides (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	Gymnocoronis spilanthoides (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	Eaux douces et marais
	Hygrophila polysperma (Roxb.) T.Anderson	Hygrophile indienne	Zones marécageuses ou inondées, lacs et eaux à faible courant
	Impatiens balfourii Hook.f.	Basalmine de Balfour	Bords des eaux
	Impatiens capensis Meerb.	Basalmine du Cap	Bords des eaux

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Lemna minuta Kunth.	Lentille d'eau	Etangs et marais en eau douce, calme et doux et habitats stagnants d'eau douce comme les zones humides
	Lagurus ovatus L.	Queue de Lièvre	Milieus littoraux (dunes), friches, décombres, bords de routes
	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique. Milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	Lobularia maritima	Alysson blanc	Friches, décombres, bords de routes, pelouses sableuses
	Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Fossés d'irrigation, berges des rivières et des canaux, bordures de rizières
	Phytolacca americana L.	Phytolaque d'Amérique	Tous types de sols, milieux bien alimentés en eau. milieux perturbés (coupes, tailles, incendies...) sites
	Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	Sols acides, frais et bien drainés sols sableux (ou à substrat fin)
	Pterocarya fraxinifolia (Poiret) Spach	Noyer du Caucasse	Bords des eaux
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Bords de cours d'eau
	Reynoutria sachalinensis (F. Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	Bords de cours d'eau, milieux perturbés (talus, bord de route...), forêts alluviales (peupleraies...)
	Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtková	Renouée de Bohême	Bords de cours d'eau, marais salants
	Robinia pseudacacia	Robinier faux-acacia, robinier ou Faux Acacia	Forêts, friches, décombres, bords de routes
	Sagittaria latifolia wild.	Sagittaire à larges feuilles, flèche du japon, patate d'eau	Bords des eaux
	Salpichroa origanifolia (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	Sols sableux, en contexte urbain, sur des terrains négligés
	Sennecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap	Zones rudérales, affleurements rocheux, dunes de sable
	Solidago gigantea Aiton.	Solidage géant	Remblais, bords de route et de voies ferrées, friches... milieux humides voire parfois aquatiques
	Spartina alternifolia Loisel.	Spartine à feuilles alternes	Milieus littoraux

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb.	Spartine anglaise	Milieus littoraux
	<i>Spartina x townsendii</i> H.Grooves & J.Grooves.	Spartine de Townsend	Milieus littoraux
	<i>Symphyotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles lancéolées	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	<i>Symphyotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	<i>Symphyotrichum x squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom	Aster écailléux	Friches humides, bords de rizières et lagunes

2. PLANTES REGLEMENTEES

Interdiction d'introduction et d'utilisation - Règlement européen n°1143/2014

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	<i>Alternanthera philoxeroides</i> (Mart.) Griseb.	Herbe à alligators	Aquatique ou semi-terrestre
	<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclépiade de Syrie	Bord de cours d'eau, grèves de rivière
	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	Milieus littoraux
	<i>Cabomba caroliniana</i> Gray	Cabombe de Caroline	Aquatique
	<i>Cenchrus setaceus</i>	Herbe aux écouvillons	Tous types de sol
	<i>Eichhornia crassipes</i>	Jacinthe d'eau	Eaux stagnantes, zones humides
	<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée de Nuttall	Aquatique
	<i>Gunnera tinctoria</i>	Rhubarbe géante du Chili	Berges de cours d'eau
	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase	Milieus perturbés (talus, friches...), berges des rivières et lisières forestières
	<i>Heracleum persicum</i>	Berce de Perse	Berges de cours d'eau, prairies humides
	<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Berce de Sosnowsky	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle fausse-renoncule	Aquatique
	Impatiens glandulifera /	Balsamine de l'Himalaya	Milieus frais, généralement humides (bords de cours d'eau, fossés, lisières de forêts...
	Lagarosiphon major /	Élodée à feuilles alternes	Aquatique
	Ludwigia grandiflora	Ludwigie à grandes fleurs	Milieus aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Ludwigia peploides	Jussie rampante	Milieus aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Lysichiton americanus	Faux-arum	Tourbières, marécages, forêts riveraines, bords de cours d'eau
	Microstegium vimineum	Microstegium vimineum	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil	Aquatique
	Myriophyllum heterophyllum	Myriophylle hétérophylle	Aquatique
	Parthenium hysterophorus	Fausse camomille	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Persicaria perfoliata	Renouée perfoliée	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Pueraria montana	Kudzu	Tous types de sol

3. LOI SANTE N°2016/41

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'armoise	Surfaces dénudées : champs cultivés, voies ferrées, friches, chantiers, berges de cours d'eau...
	Ambrosia psilostachya DC.	Ambroisie à épis grêles	Tous types de sol
	Ambrosia trifida L.	Grande herbe à poux	Tous types de sol

Annexe 3 : changement de destination

La *Pièce 5.2 : Annexe au règlement écrit – Inventaire du potentiel en changement de destination* présente les fiches des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme.