

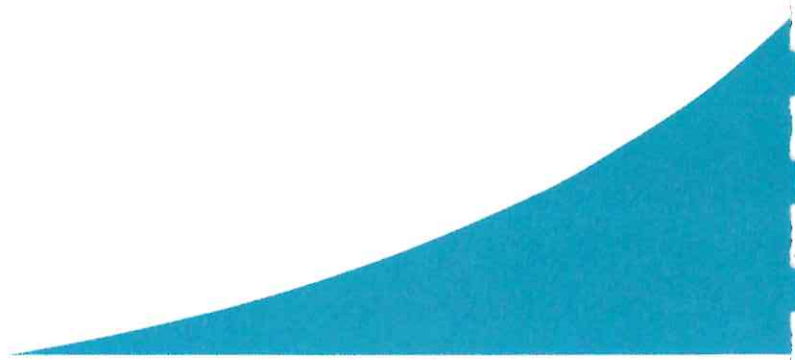
PLUi

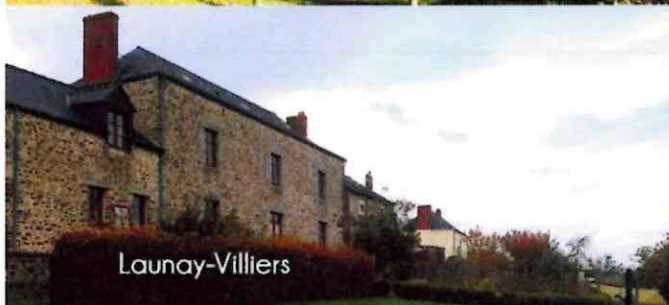
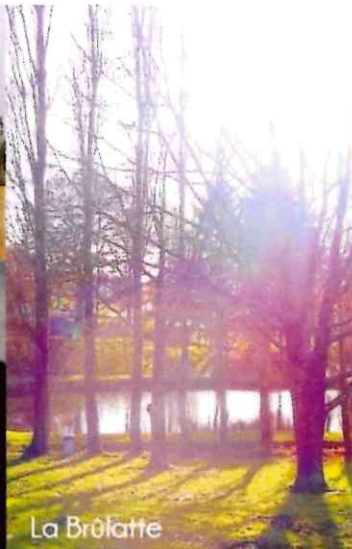


2eme modification (2021)

4[?] Règlement littéral

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 20 décembre 2020





DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUi	5
II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
III - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	7
IV - PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	8
V - PRESCRIPTIONS DU PLUi	8
VI - REGLES SPECIFIQUES	14
VII - Recul par rapport aux emprises publiques et aux voies	15
VIII – Desserte par les voies publiques ou privées	17
LEXIQUE	21
ZONES URBAINES	26
ZONE UA	27
ZONE UB	33
ZONE UE	39
ZONE UL	45
ZONE US	50
ZONES À URBANISER	55
ZONE 1AUh	56
ZONE 1AUe	61
ZONE 1AUL	66
ZONE 2AUh	71
ZONE AGRICOLE	74
ZONE A	75
ZONE NATURELLE	84
ZONE N	85
ANNEXES	94

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUi

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire du Pays de Loiron.

Il est établi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement est composé :

- du ou des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.
- du présent document, le règlement littéral, qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

S'appliquent concomitamment aux dispositions réglementaires du PLUi, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment les dispositions du Code de l'environnement y compris la législation sur les Installations Classées, les dispositions du Code rural et de la Pêche maritime, les Servitudes d'Utilité Publique, la législation relative à l'archéologie préventive, à la préservation du Paysage, du Patrimoine, etc.

II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles :

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du code de l'urbanisme). 5 catégories de zones urbaines sont distinguées au regard des ambiances urbaines qu'elles représentent : centre-bourg, quartier périphérique, zone d'activités et zone d'équipements.

- Zone **UA** : zone de centre-bourg ;
- Zone **UB** : zone urbaine d'extensions des centres-bourgs ;
- Zone **UE** : zone d'activités ;
- Zone **UL** : zone d'installations et d'équipements d'intérêt général de sports et de loisirs ;
- Zone **US** : zone urbaine spécifique.

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (R.151-20 du code de l'urbanisme)

3 catégories de zones A Urbaniser sont distinguées au regard des types de constructions attendues : habitat ou activités.

- Zone **1AUh** : future zone d'habitat ;
- Zone **1AUe** : future zone d'activités ;
- Zone **1AUI** : future zone de loisirs ;
- Zone **2AUh** : future zone d'habitat.

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, **extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination** et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme). Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la **commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

A titre exceptionnel, des **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** sont identifiés au sein de cette zone pour permettre certaines occupations des sols non admises en zone « A » classique :

- Secteur **Aa** : destiné à développer des activités non agricoles ;
- Secteur **Ae** : destiné aux activités équestres et hippiques ;
- Secteur **Aah** : destiné à accueillir de nouvelles constructions d'habitation ;
- Secteur **Ar** : destiné aux dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- Secteur **Ap** : destiné à un secteur de protection du paysage agricole ;
- Secteur **As** : destiné à un secteur dédié au stationnement.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme). Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

A titre exceptionnel, des **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** sont identifiés au sein de cette zone pour permettre certaines occupations des sols non admises en zone « N » classique :

Plusieurs secteurs indicés sont identifiés :

- Secteur **Naa** : destiné à l'installation d'abris pour animaux ;
- Secteur **Nc** : destiné au maintien et développement de carrières ;
- Secteur **Nf** : destiné à l'exploitation des forêts ;

- Secteur **NI** : destiné aux installations légères de loisirs ;
- Secteur **NI1** : destiné au développement de gîtes ;
- Secteur **NI2** : destiné au maintien et développement de camping ;
- Secteur **NI3** : destiné aux loisirs motorisés ;
- Secteur **NI4** : destiné aux équipements de loisirs.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, par délibération du Conseil communautaire.

Clôtures

Les dispositions sur les clôtures sur rue ou en limites séparatives s'appliquent lorsque la clôture est implantée sur ces limites ou en retrait par rapport à celles-ci.

Toute édification et modification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, par délibération du Conseil communautaire.

Reconstruction à l'identique d'un bâtiment La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme :

- le bâtiment doit avoir été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été régulièrement édifié ;
- la possibilité d'une reconstruction ne doit pas être exclue par le PLUi ;
- la construction ne doit pas être soumise à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger la sécurité des occupants.

Cette reconstruction à l'identique est soumise à autorisation d'urbanisme.

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

Isolation Thermique par l'Extérieur

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 30cm maximum peut être autorisé sur :

- l'alignement* des voies publiques ou privées et des emprises publiques si ce débord ne réduit pas à moins de 1,50m le cheminement piéton
- les règles de recul prévues par le règlement.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

L'ITE par surépaisseur ou surélévation ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, à la sûreté, à la sécurité et à la salubrité publique. **L'ITE est interdite pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.**

Pour les constructions implantées en limite d'emplacement réservé* destiné à de la voirie, ce débord d'isolation thermique par l'extérieur et de dispositif d'amélioration de la performance énergétique est interdit.

IV - PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Zones de bruit

L'arrêté préfectoral n°2009-E du 9 novembre 2009, qui a institué différentes zones de nuisances sonores en bordure des infrastructures routières ou ferroviaires les plus bruyantes du département a été intégré dans la définition des zonages réglementaires du PLUi. Il est reporté en annexes.

Risque de remontée de nappe phréatique

Ce risque est intégré dans la définition des zonages réglementaires du PLUi. Toutefois, il n'est pas reporté sur les documents graphiques mais dans les annexes du présent dossier de PLUi. Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique d'eau identifiées en annexes du présent dossier de PLUi, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.

Risque retrait-gonflement des argiles

Certains secteurs du territoire intercommunal sont concernés par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Ils sont identifiés en annexes du présent dossier de PLUi. Ces zones demeurent constructibles. Toutefois, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle à construire. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

V - PRESCRIPTIONS DU PLUi

Atlas des Zones Inondables (AZI)

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage (AZI), la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées au respect des dispositions du présent règlement :

En zone inondable AZI, sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à ci-dessous.

En zone inondable AZI, sont autorisés sous conditions :

- le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau,
- les citernes devront être enterrées,
- les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,
- les abris de jardin dans la limite de 10m² d'emprise au sol,
- la réhabilitation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que soit mises en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 centimètres au-dessus des cotes de référence afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,
- les nouvelles constructions uniquement liées à la valorisation des maisons éclosières sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 centimètres au-dessus des cotes de référence afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable.

Espaces boisés classés

Le PLUi peut classer comme espace boisé classé, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

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

Le classement en (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme. Sont dispensés de la déclaration préalable les coupes mentionnées aux articles 2 et 3 de l'arrêté préfectoral du 16 septembre 1996, d'autorisation de coupes par catégories dans les espaces boisés classés à conserver.

Protection des haies bocagères et des alignements d'arbres

La suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres repéré au plan de zonage est interdite.

Cette protection permet l'entretien (coupes ayant vocation à régénérer l'alignement ou la haie arrivée à maturité, élagage, ébranchage des arbres d'émondes et de têtards).

La suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres repéré au plan de zonage peut être autorisée :

- sur une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès – notamment pour le passage d'engins agricoles – ou permettre l'extension d'une construction existante ;

- pour assurer la sécurité ou la salubrité publique si leur état sanitaire le justifie. Le cas échéant, les talus existants devront être conservés.

Toute suppression devra être compensée dans le respect des mesures suivantes :

- replantation dans des proportions identiques : linéaire supérieur ou, a minima, équivalent ;
- intérêt environnemental équivalent : avec talus et/ou fossé si concerné, avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente pour les haies ;
- replantation à proximité du lieu de l'arrachage. Dans le cas de petites parcelles ou de contraintes techniques avérées, la compensation pourra se faire sur un autre secteur, en tenant compte de l'intérêt environnemental de l'implantation (par exemple : reconstitution de la trame verte).
- un choix d'essences adaptées au changement climatique et de provenance locale.

La reconstitution d'une haie peut se situer sur un emplacement de haies à créer ou à restaurer identifié sur le règlement graphique.

Tout projet de suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres repéré au plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection du système racinaire, un espace de protection minimal est maintenu. Il est de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres ou correspond à la surface de la projection au sol du houppier de l'arbre lorsque celle-ci est supérieure à 3 mètres de part et d'autre du tronc.

Protection des arbres isolés remarquables

La suppression d'un arbre remarquable repéré au plan de zonage est interdite.

La suppression d'un arbre remarquable repéré au plan de zonage peut être autorisée :

- pour assurer la sécurité ou la salubrité publique si leur état sanitaire le justifie ;
- dans le cas de travaux d'intérêt général (sur l'espace public ou privé) et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toute suppression devra être compensée, en nombre équivalent, par la replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte.

Tout projet de suppression d'un arbre isolé remarquable repéré au plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection du système racinaire, un espace de protection minimal est maintenu. Il est de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres ou correspond à la surface de la projection au sol du houppier de l'arbre lorsque celle-ci est supérieure à 3 mètres de part et d'autre du tronc.

Plantations à réaliser

Les plantations à réaliser (bois, espaces paysagers de transition, haies, arbres isolés) doivent privilégier des essences locales et variées. Il est imposé de mélanger trois espèces minimum par séquence de plantation.

La liste des essences locales préconisées figure dans le lexique du présent règlement.

Zones humides

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. Le Pays de Loiron est couvert par 3 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux : Oudon, Mayenne et Vilaine. La protection des zones humides est assurée par les règles suivantes :

A l'intérieur des périmètres délimitant les zones humides, sont interdites :

- Toute construction, extension de construction existante*, aménagement ou changement de destination, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés ci-après ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - déblais, remblais, affouillements*, exhaussements*, dépôts divers, assèchement,
 - création de plan d'eau, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés ci-après et hors programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème.
 L'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve d'appliquer la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser ».

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont autorisés :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Cours d'eau

Toute nouvelle construction ou extension* sont interdites à moins de 10 mètres de l'axe des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Protection des captages d'eau potable

7 ressources d'alimentation sont identifiées sur le territoire intercommunal. Celles-ci bénéficient toutes d'un arrêté préfectoral ou interpréfectoral déclarant d'utilité publique les périmètres de protection.

Dans le cas où un secteur est concerné par un périmètre de protection, les dispositions de l'arrêté prévalent sur le règlement du PLU.

Terrains cultivés et espaces non bâtis en zone urbaine

Les jardins et terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques repérés au titre de l'article L. 151-23, 2^{ème} alinéa du CU, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Seule une construction légère, sans fondations, d'une emprise au sol* maximale de 5 m² destinée à leur gestion, à leur mise en valeur est autorisée. Une seule construction par unité foncière est autorisée.

L'entretien des sujets, (taille/émondage/élagage/enlèvement des arbres chablis et morts, recépage) est autorisé et n'est pas soumis à déclaration préalable.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (articles L.151-41-1^o à 3^o et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques donne toutes les précisions sur la destination de chacune de ces réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé* par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé* d'acquiescer son terrain dans les 2 ans suivant l'approbation du PLU

Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination vers de l'habitation en zone agricole et naturelle sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2^{ème} du CU. Le changement de destination* vers de l'habitation de ces bâtiments ne doit pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites et sera soumis à l'avis :

- en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,
- en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Les extensions et les annexes des bâtiments repérés au plan de zonage au titre du changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme reconnaissant la destination habitation.

Autres secteurs

Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

VI - REGLES SPECIFIQUES

Application du Règlement aux parcelles issues de la division

L'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« 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, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». C'est pourquoi il est précisé que le règlement du PLUi ne s'oppose pas à l'application de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'ensemble du projet.

Le PLUi ne s'oppose pas à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le règlement du PLUi s'applique à l'unité foncière* initiale.

Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les articles des règlements de zones et dans la mesure où ils ne sont pas interdits, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol*, de hauteur*, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs, abris pour modes de déplacements doux et actifs ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, ouvrages permettant l'accès des PMR, petits équipements et installations permettant la production d'énergies renouvelables et la récupération des eaux pluviales,... , dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans la zone.

VII - Recul par rapport aux emprises publiques et aux voies

En présence d'une marge de recul au titre de la "Loi Barnier" (article L 111-6 et suivants du Code de l'urbanisme) inscrite au règlement graphique, toutes les constructions devront être implantées au-delà, à l'exception (art. L. 111-7):

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

Le long des voies départementales, hors agglomération et en dehors d'une marge de recul au titre de la "Loi Barnier", l'implantation des constructions doit respecter les servitudes d'alignement, comme suit :

En l'absence d'une marge de recul inscrite au règlement graphique ou d'une servitude d'alignement, et pour les routes non identifiées au tableau ci-dessus, les constructions devront respecter les dispositions applicables dans la zone d'implantation.

Les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas le recul fixé par le Règlement de la voirie départementale pourront se faire selon le même alignement que ces constructions existantes.

CLASSEMENT DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE				
ZONES	Routes à grande circulation	1 ^{ère} catégorie	2 ^{ème} catégorie	3 ^{ème} catégorie
	RD 31, RD 57 et RD 120 (section RD 57 / limite du Département)	RD 30	RD 32, RD 115 (section RD 57 / Loiron-Ruillé et section Saint-Ouën-des-Toits / limite périmètre), RD 123 (section Le Bourgneuf-la-Forêt / La Baconnière), RD 124, RD 137 (section Le Bourgneuf-la-Forêt – RD 57), RD 163, RD 278 (section RD 576 / RD 31), RD 576 (section Olivet – Saint-Pierre-la-C.)	Autres RD
ZONES URBAINES				
ZONE UB	20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement	5 m / alignement
ZONE UE	20 m / alignement	20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement

ZONES UL ET US	20 m / alignement	20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONES À URBANISER				
ZONE AUH	75m. Loi Barnier (art. L. 111-6)	20 m / alignement	10 m / alignement	5 m / alignement
ZONE AUE		20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONE AUL		20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONE N		20 m / alignement	15 m / alignement	10 m / alignement
ZONE A		20 m / alignement	15 m / alignement	10 m / alignement

VIII – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important est interdit.

Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique;

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitations	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Cinéma
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

L'arrêté du 10 Novembre 2016 a défini les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme. En résumé :

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

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

Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 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.

Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public : 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.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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

LEXIQUE

Chaque terme du règlement écrit faisant l'objet d'une définition dans le présent lexique est repéré par un astérisque (*) à l'exception des termes : construction et voie.

Alignement :

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

La limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoir, liaison douce piétonne ou cyclable, stationnement non individualisé, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privative et l'emprise publique* est assimilée à la notion d'alignement.

Annexe :

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

Affouillement du sol :

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.¹

Bâtiment agricole :

Bâtiment abritant des activités en relation avec une ou plusieurs étapes de la maîtrise et de l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal². Tout bâtiment nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Clôture :

Une clôture enclose un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. La clôture comprend les piliers et les portails. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures*.

Cœur d'îlot :

Le cœur d'îlot est la partie centrale d'un îlot. Il peut être constitué d'une cour ou d'un espace vert, mais il peut également être construit. Un îlot est un ensemble de parcelles, bâties ou non, séparées des autres par des voies ou emprise publique*.

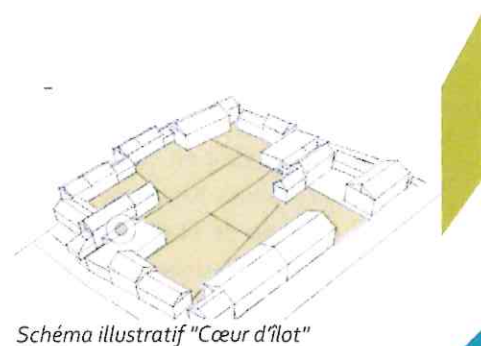


Schéma illustratif "Cœur d'îlot"

¹Source : lexique national de l'urbanisme

²Charte Agriculture et Urbanisme de la Mayenne

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.³

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante*.⁴

Égout du toit :

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emplacement réservé :

Souvent pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Emprise au sol :

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

Sont également compris dans le calcul : les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau, les rampes d'accès extérieures...

Emprises publiques :

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics...

Espace libre :

Un espace libre est constitué des surfaces hors emprise bâties (emprise au sol des constructions). Il comprend les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisés et/ou en tous types d'enrobés, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol).

Espace perméable :

Un espace perméable doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

³Source : lexique national de l'urbanisme

⁴Source : lexique national de l'urbanisme

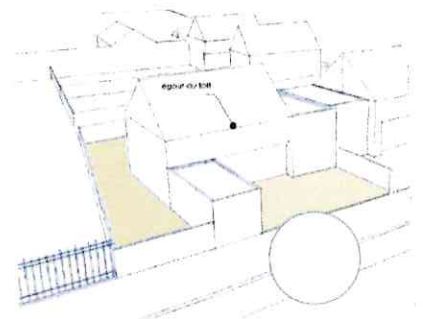


Schéma illustratif
"Égout du toit"

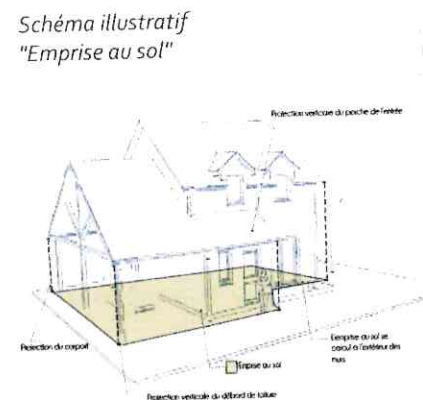


Schéma illustratif
"Emprise au sol"

- sa surface est perméable sur une profondeur minimum de 2,30 mètres ;
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les espaces libres constitués d'aires de jeu, de détente et de repos ne sont pas soustraits de la part que représente l'espace perméable de la surface totale de la parcelle.

Les aires de stationnement ou les espaces de circulation automobile (enrobés de tous types), dalle, terrasses ou piscines sont soustraits de la part que représente l'espace perméable de la surface totale de la parcelle.

Exhaussement :

(Apport)

Élévation du niveau du sol par l'apport de terre. L'extraction de terres doit faire l'objet d'une autorisation si la hauteur est supérieure à 2m sur 100m².

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.⁵

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature⁶.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit :

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

Hauteur :

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

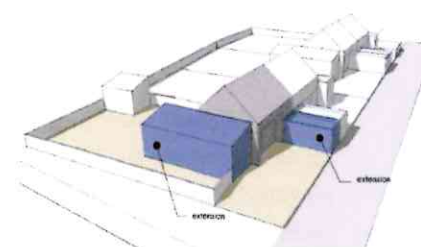


Schéma illustratif "extension"

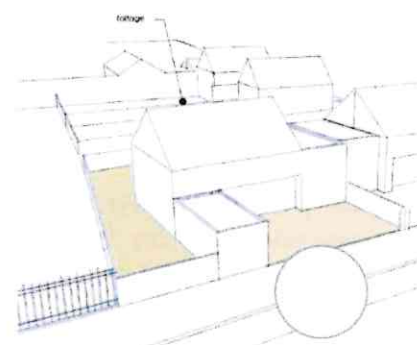
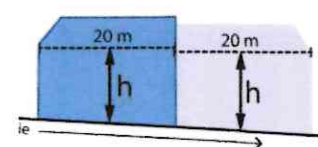


Schéma illustratif "faîtage"



Schémas illustratifs « hauteur »,
« voie et terrain en pente »

⁵Source : lexique national de l'urbanisme

⁶Source : lexique national de l'urbanisme

Logement social⁷ :

Toutes les opérations faisant l'objet d'un conventionnement APL :

- *Opération de bailleurs sociaux* (financement PLUS et PLA) par exemple
- *Construction de logements locatifs financés par un prêt locatif social (PLS)* pouvant bénéficier aux foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, des logements étudiants ou saisonniers mais pouvant aussi bénéficier à des personnes physiques ou morales en plus des collectivités locales et organismes HLM.
- *Les opérations privées faisant l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH*

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en 2 types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière* par rapport aux voies et emprise publiques.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations de constructions de plusieurs bâtiments sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000m².

Piscine :

Construction annexe* à la construction principale. Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc ; ensemble des installations qui entourent ce bassin.

Recul ou retrait :

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques*, des voies* ou des limites séparatives*. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques*, voies ou limites.

Strates de végétation différenciée :

Cette notion intègre une conception des espaces libres prenant en compte différentes strates de végétation : la strate herbacée (herbe), la strate arbustive (arbustes ou buissons) et strate arborée (arbres).

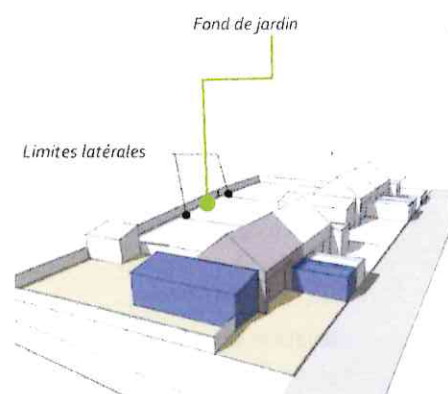


Schéma illustratif « limites séparatives »

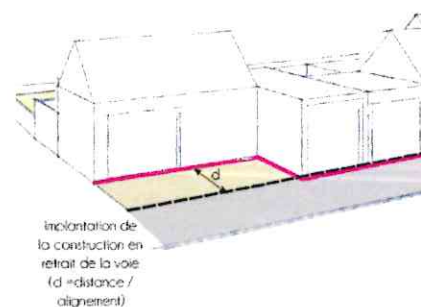


Schéma illustratif "retrait"

⁷Source : Scot des Pays de Laval et de Loiron

Sol ou terrain naturel :

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Unité foncière ou terrain :

Est considérée comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un Emplacement réservé* ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

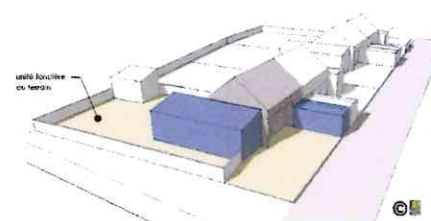


Schéma illustratif "unité foncière ou terrain"

Voie :

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

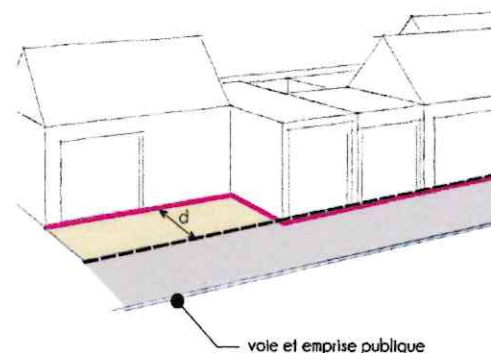


Schéma illustratif "voie et emprise publique"

ZONES URBAINES

ZONE UA

Les zones UA correspondent au centre-bourg des agglomérations du Pays de Loiron. Elles se caractérisent par du bâti ancien, le plus souvent aligné auprès des axes principaux et espaces publics.

UA. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sous-conditions
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	OUI
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
	Hébergement hôtelier et touristique	OUI
	Cinéma	OUI
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Equipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-conditions
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	OUI

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des haies et des arbres identifiés au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).

- Les dépôts et les décharges de toute nature, non liés à une activité autorisée.
- Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent

Sont autorisés sous conditions :

- La mise aux normes des exploitations agricoles, sans nouvelle construction, ni extension*.
- Les activités industrielles et les « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » (ICPE), si elles sont compatibles avec le voisinage immédiat du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- Les extensions* des bâtiments d'activité existants, sous réserve de leur compatibilité avec la présence de l'habitat,
- Les affouillements* et exhaussements* à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.

UA.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

RÈGLE GÉNÉRALE :

La construction devra respecter avec :

- les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques* :
 - Une implantation à l'alignement*
- le domaine public ferroviaire :
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire (hors LGV) pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.
- les cours d'eau identifiés au règlement graphique
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

RÈGLES ALTERNATIVES :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur* n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement différent de la règle générale, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin.
- L'aménagement, et l'extension* des constructions existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale

- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la façade* donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la façade* sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
- Les **annexes*** s'implanteront en retrait d'au moins 3m de l'alignement*.
- Pour l'implantation des constructions en **cœur d'îlot***, une implantation en retrait est admise à l'intérieur de l'unité foncière*, s'il existe déjà une construction à l'alignement* ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle ne permet qu'un accès.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas d'**isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** et des **arbres isolés** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

RÈGLE GÉNÉRALE :

La construction devra s'implanter **sur au moins une des deux limites séparatives** latérales en respectant un retrait d'au moins 1.90 mètres par rapport à l'autre limite séparative.

La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés au règlement graphique**, un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

RÈGLES ALTERNATIVES :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- L'aménagement, la **reconstruction** après sinistre et l'**extension*** des constructions existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale sont autorisés.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas d'**isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre.

Hauteur des constructions

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les constructions devront présenter une hauteur* maximale de 9m prise à l'éégout du toit*, 10m à l'acrotère* ou 14m au faîtage*.

RÈGLES ALTERNATIVES :

- Pour les dispositifs extérieurs à la construction concourant à une meilleure performance énergétique de type énergie éolienne, la hauteur* maximale de l'éolienne est établie à 3m à compter de la hauteur* du point le plus haut de la construction existante* sur la parcelle.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Les projets proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

Implantations

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel*, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Aspect et matériaux

Les constructions en bois sont autorisées.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés doivent s'inspirer de l'existant, sauf innovation architecturale concourant à une meilleure performance énergétique des bâtiments.

Toitures

Toutes les formes de toiture sont autorisées.

En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :

- intégrés à la toiture ;
- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- d'une forme géométrique simple.

Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

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

Espaces libres

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

Les espaces libres devront être traités **en espaces perméables* pour 60%** de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée*.

La plantation d'essences invasives⁸ est strictement interdite.

Clôtures

- Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le

⁸ Cf annexes

terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toute utilisation de PVC, de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Clôtures sur emprise publique et sur voie

La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,5 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit d'un mur bahut maçonné et enduit surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif occultant. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture ;
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'au moins 3 séquences d'essences locales et à croissance lente, implantée à l'arrière de la clôture.
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres.

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage ;
- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Stationnement

Non réglementé.

UA. 3 - Équipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 50 mètres de longueur.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ZONE UB

Les zones UB correspondent aux extensions des centres bourgs du Pays de Loiron. Elles peuvent recevoir la diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, bureaux, équipements publics ou privés).

UB. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sous-conditions
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous-conditions
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
	Hébergement hôtelier et touristique	OUI
	Cinéma	OUI
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Equipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-conditions
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	OUI

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies et des arbres identifiés** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).
- Les **dépôts et les décharges** de toute nature, non liés à une activité autorisée.
- Les **campings, stationnement de caravanes** constituant un habitat permanent

Sont autorisés sous conditions :

- La **mise aux normes des exploitations agricoles**, sans nouvelle construction, ni extension*.
- Les **activités d'artisanat et de commerce de détail, d'industrie** et les « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » (ICPE) si elles sont compatibles avec le voisinage immédiat du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- Les **extensions* des bâtiments d'activité existants**, sous réserve de leur compatibilité avec la présence de l'habitat,
- Les **affouillements* et exhaussements* du sol** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.

UB. 2 -Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

REGLE GENERALE :

L'implantation par rapport aux **voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques***n'est pas réglementée.

La construction devra respecter avec :

- le **domaine public ferroviaire** :
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, hors LGV, pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.
- les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

REGLES ALTERNATIVES :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Dans le cas d'**immeubles contigus** construits selon un alignement différent de la règle générale, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas d'**isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** et des **arbres isolés** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

REGLE GENERALE :

La construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul minimum de 1.90 mètres par rapport à cette limite.

La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

REGLE ALTERNATIVE :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- L'aménagement, la **reconstruction** après sinistre et l'**extension*** des constructions existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale sont autorisés.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas d'**isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre

Hauteur des constructions

Toute construction devra présenter une hauteur* maximale de 14m prise à son point le plus haut. Pour les dispositifs extérieurs à la construction concourant à une meilleure performance énergétique de type énergie éolienne, la hauteur* maximale de l'éolienne est établie à 3m à compter de la hauteur* du point le plus haut de la construction existante* sur la parcelle.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Les projets proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

Implantation

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel*, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Aspect et matériaux

Les constructions en bois sont autorisées.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés doivent s'inspirer de l'existant, sauf innovation architecturale concourant à une meilleure performance énergétique des bâtiments.

Toitures

Toutes formes de toiture sont autorisées.

En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :

- intégrés à la toiture ;
- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;

- d'une forme géométrique simple.

Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

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

Espaces libres

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

Les espaces libres devront être traités en **espaces perméables*** pour 60% de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.

La plantation d'essences invasives est strictement interdite⁹.

Clôtures

- Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toute utilisation de PVC, de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Clôtures sur emprise publique et sur voie

La hauteur maximale des clôtures sur voie et emprise publique est limitée à 1,50 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie composée d'au moins trois séquences d'essences locales et à croissance lente, pouvant être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie du côté de la propriété (et non de la voie ou de l'emprise publique). En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé ;
- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit d'un mur bahut maçonné et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture.
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Clôtures en limites séparatives :

⁹ Cf annexe

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres.

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie composée d'au moins trois séquences d'essences locales et à croissance lente, pouvant être doublée d'un grillage. En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé ;
- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Stationnement

Pour chaque logement, 2 places de stationnement devront être assurées en dehors des voies publiques, hors garage.

UB. 3 - Equipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 50 mètres de longueur.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ZONE UE

La zone UE correspond aux zones d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales de compétences intercommunales ou communales. 2 secteurs se distinguent :

- Le **secteur UEm** correspond à la zone d'activités de la Meslerie à Saint Ouën-des-Toits.
- Le **secteur UEb** correspond au site industriel de La Forge à Port-Brillet, site de développement ancien et à forte densité bâtie, intégrant quelques bâtiments à forte valeur architecturale et patrimoniale, témoins de l'évolution économique et historique du site.

UE. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	NON
	Hébergement	Sous conditions en UEm NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	OUI
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	OUI
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
	Hébergement hôtelier et touristique	OUI
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Cinéma	NON
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Equipements sportifs	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	OUI
	Industrie	OUI Sous conditions en UEb
	Entrepôt	OUI
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	OUI

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies identifiées** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).
- Les **dépôts et les décharges** de toute nature, non liés à une activité autorisée.
- Les **campings, stationnement de caravanes** constituant un habitat permanent

Sont autorisés sous conditions :

- Les **affouillements* et exhaussements*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagements autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.

En secteur UEb :

En façade*, sur les RD. 137 et 576, les constructions et installations nouvelles à destination **industrielle** sont à éviter.

En secteur UEm

Sont admis les **logements de fonction** à la condition qu'ils soient intégrés dans l'enveloppe de la construction d'activité.

UE. 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

REGLE GENERALE :

En l'absence d'indications graphiques figurant au plan de zonage, les constructions devront respecter avec :

- les **axes routiers** :
 - Un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A81 ;
 - Un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD120 ;
 - Un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD57, hormis pour la zone des Pavés sur la commune de La Gravelle où une dérogation à la loi Barnier permet une implantation à 35m ;
 - Un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement* de la RD31 ;
 - Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement* des RD32, RD123, RD124, RD137 ;
 - Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies.
- les **cours d'eau** identifiés au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

REGLE ALTERNATIVE :

- Pour **les axes routiers**, la règle générale 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.
 - A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la **façade*** donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la **façade*** sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

REGLE GENERALE :

Les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

REGLE ALTERNATIVE :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- L'aménagement, la **reconstruction** après sinistre et **l'extension*** des constructions existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale sont autorisés.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la **façade*** et le tronc de l'arbre

Implantation des constructions sur une même unité foncière*

Une distance minimale de 5m sera exigée entre deux constructions non contiguës pour des motifs de sécurité et de lutte contre l'incendie.

Hauteur des constructions

Non règlementée.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux.

Toitures

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées de manière à masquer leur aspect brillant.

En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :

- intégrés à la toiture ;
- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- d'une forme géométrique simple.

Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

Aspect et matériaux

Les matériaux et teintes employés devront être en harmonie avec leur environnement urbain et paysager.

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

Part minimale des espaces perméables

Au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces perméables. Au moins 50% de ces espaces perméables seront paysagers. Les aménagements paysagers devront recourir à des essences locales.

Traitement des espaces libres

Les espaces de stockage, les annexes techniques, les citernes et les aires de manœuvre doivent être dissimulés par des linéaires végétaux composés d'essences locales.

Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).

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

Toute utilisation de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Stationnement

Non réglementé.

UE.3 - Équipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 50 mètres de longueur.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ZONE UL

La zone UL est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics, de sport et de loisirs.

UL. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Cinéma	OUI
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Equipements sportifs	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	OUI
	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	OUI

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies identifiées** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).

Sont autorisés sous conditions :

- Les **affouillements*** et **exhaussements*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.

UL. 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

REGLE GENERALE :

La construction devra respecter avec :

- les **voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques***.
 - Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées et emprise publique*
- le **domaine public ferroviaire** :
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, hors LGV, pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.
- les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

REGLES ALTERNATIVES :

- Pourront être implantés à moins de 5 m par rapport aux voies :
 - les constructions liées aux divers réseaux,
 - les extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sans diminution du recul préexistant
 - les constructions accessoires au fonctionnement des équipements tels que guichet, kiosque de gardiennage...
- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la **façade*** donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la **façade*** sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

REGLE GENERALE :

L'implantation par rapport aux **limites séparatives** n'est pas réglementée.

La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

REGLES ALTERNATIVES :

- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre

Hauteur des constructions

Non réglementé

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel*, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Aspect et matériaux

Les constructions en bois sont autorisées.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés doivent s'inspirer de l'existant, sauf innovation architecturale concourant à une meilleure performance énergétique des bâtiments.

Toitures

Toutes les formes de toiture sont autorisées.

En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :

- intégrés à la toiture ;
- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- d'une forme géométrique simple.

Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

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

Espaces libres*

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

Les espaces libres* devront être traités en espaces perméables* pour 60% de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.

La plantation d'essences invasives est strictement interdite.

Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).

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

Toute utilisation de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Stationnement

Non réglementé.

UL.3 - Equipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 50 mètres de longueur.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ZONE US

La zone US est destinée à recevoir les installations, constructions d'équipements de loisirs et d'activités spécifiques.

US. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	NON
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	OUI
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
	Hébergement hôtelier et touristique	OUI
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Cinéma	NON
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	NON
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Equipements sportifs	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	OUI
	Industrie	Sous-conditions
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	NON

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies identifiées** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).
- Les **dépôts et les décharges** de toute nature, non liés à une activité autorisée.

Sont autorisés sous conditions :

- L'**industrie**, si elle reste compatible avec la présence d'habitat et ne génère pas de nuisances.
- Les **affouillements*** et **exhaussements*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres

US. 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

REGLE GENERALE :

La construction devra respecter avec :

- **les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques***.
 - Soit une implantation à l'alignement
 - Soit un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées et emprises publiques*.
- **le domaine public ferroviaire** :
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, hors LGV, pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.
- **les cours d'eau identifiés au règlement graphique**
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

REGLES ALTERNATIVES :

- Pourront être implantés à moins de 5 m des voies et emprises publiques :
 - les constructions liées aux divers réseaux,
 - les extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sans diminution du recul préexistant ;
 - les constructions accessoires au fonctionnement des équipements tels que guichet, kiosque de gardiennage...
- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la **façade*** donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la **façade*** sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas d'**isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).

- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

REGLE GENERALE :

L'implantation par rapport aux **limites séparatives** n'est pas réglementée.

La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

REGLES ALTERNATIVES :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre

Hauteur des constructions

Les constructions devront présenter une hauteur* maximale de 9m au point le plus haut.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Les projets proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

Implantation

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel*, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Aspect et matériaux

Les matériaux et teintes employés devront être en harmonie avec leur environnement urbain et paysager.

Les constructions en bois sont autorisées.

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

Espaces libres*

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

Les espaces libres* devront être traités en **espaces perméables*** pour 60% de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.

La plantation d'essences invasives est strictement interdite.

Clôtures sur rue

Les clôtures* ne devront pas dépasser une hauteur* de 1,50 mètres sur la voie et autres emprises publiques*. Elles seront constituées soit de :

- haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage
- murs et murets

Clôtures en limites séparatives*

Les clôtures* ne devront pas dépasser une hauteur* de 2 mètres. Elles seront constituées soit de :

- haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage
- murs et murets

Des clôtures* de hauteur et d'aspect différents peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité, en vue de clore les propriétés sur lesquelles sont édifiés des bâtiments nécessitant des mesures de protections particulières.

Stationnement

Non réglementé.

US.3 – Equipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 50 mètres de longueur.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

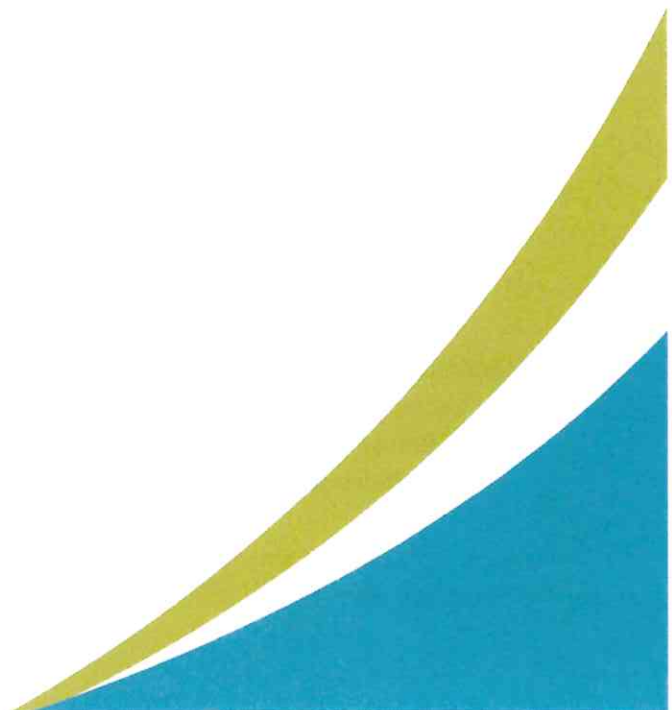
Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ZONES À URBANISER



ZONE 1AUh

Les zones 1AUh sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à dominante d'habitat et d'activités et services compatibles avec l'habitat. Leur urbanisation se fait soit :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*,
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation

1AUh. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

Les **constructions** autorisées suivantes sont permises 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.

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous-conditions
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
	Hébergement hôtelier et touristique	OUI
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Cinéma	OUI
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Equipements sportifs	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	OUI
	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	OUI

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies et arbres identifiés** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).

- Les **dépôts et les décharges** de toute nature, non liés à une activité autorisée.
- Les **campings, stationnement de caravanes** constituant un habitat permanent

Sont autorisés sous conditions :

- Les **activités d'artisanat et de commerce de détail**, d'industrie et les « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » (ICPE) si elles sont compatibles avec le voisinage immédiat du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- Les **affouillements* et exhaussements*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.

1AUh. 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

REGLE GENERALE :

L'implantation par rapport aux **voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques*** n'est pas réglementée.

La construction devra respecter avec :

- le **domaine public ferroviaire** :
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, hors LGV, pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.
- les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

REGLE ALTERNATIVE :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la **façade*** donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la **façade*** sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
- Pour la préservation des **haies** et des **arbres isolés** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

REGLE GENERALE :

La construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul minimum de 1.90 mètres par rapport à cette limite.

La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

REGLE ALTERNATIVE :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre

Hauteur des constructions

Les constructions devront présenter une hauteur*maximale de 14m prise à son point le plus haut.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Les projets proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

Implantation

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel*, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Aspects et matériaux

Les constructions en bois sont autorisées.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés doivent s'inspirer des constructions du bourg ancien, sauf innovation architecturale concourant à une meilleure performance énergétique des bâtiments.

Toitures

Toutes les formes de toiture sont autorisées.

Les dispositifs de captation d'énergie solaire non intégrés dans la toiture ne sont autorisés que dans la limite de 50% de la surface totale de la toiture.

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

Espaces libres*

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

Les espaces libres* devront être traités en espaces perméables* pour 60% de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers devront recourir dans la mesure du possible aux essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.

La plantation d'essences invasives³⁰ est strictement interdite.

Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).

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

Toute utilisation de PVC, de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Stationnement

Pour chaque logement, 2 places de stationnement devront être assurées en dehors des voies publiques.

1AUh. 3 - Equipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 50 mètres de longueur.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

³⁰ Cf annexe

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

À défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ZONE 1AUe

Les zones 1AUe sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation d'activités économiques, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Leur urbanisation se fait soit :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*,
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation

1AUe. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

Les **constructions** autorisées suivantes sont permises 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.

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	OUI
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	OUI
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
	Hébergement hôtelier et touristique	OUI
	Cinéma	NON
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Equipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	OUI
	Entrepôt	OUI
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	OUI

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des haies identifiées au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).
- Les dépôts et les décharges de toute nature, non liés à une activité autorisée.
- Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.

1AUe. 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

REGLE GENERALE :

En l'absence d'indications graphiques figurant au plan de zonage, les constructions devront respecter avec :

- **les axes routiers :**
 - Un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A81
 - Un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des RD57 et RD120
 - Un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement* de la RD31
 - Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement* des RD32, RD123, RD124, RD137
 - Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies
- **le domaine public ferroviaire :**
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, hors LGV, pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.
- **les cours d'eau identifiés au règlement graphique**
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

REGLES ALTERNATIVES :

- Pour les axes routiers, la règle générale 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.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la **façade*** donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la **façade*** sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

REGLE GENERALE :

Les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

REGLE ALTERNATIVE :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur* n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Pour la préservation **des haies à protéger** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions sur une même unité foncière*

Une distance minimale de 5m est exigée entre deux constructions non contiguës pour des motifs de sécurité et de lutte contre l'incendie.

Hauteur des constructions

Non règlementée

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions* de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Toitures

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées de manière à masquer leur aspect brillant.

En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :

- intégrés à la toiture ;
- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- d'une forme géométrique simple.

Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

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

Part minimale des espaces perméables

Au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces perméables. Au moins 50% de ces espaces perméables seront paysagers. Les aménagements paysagers devront recourir à des essences locales.

Traitement des espaces libres

Les espaces de stockage, les annexes techniques, les citernes et les aires de manœuvre doivent être dissimulés par des linéaires végétaux composés d'essences locales.

Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).

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

Toute utilisation de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Stationnement

Non réglementé.

1AUe. 3 - Equipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 50 mètres de longueur.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ZONE 1AUL

Les zones 1AUL sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et à recevoir les installations, constructions et équipements publics, de sport et de loisirs.

1AUL. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	OUI
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Equipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	OUI

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des haies identifiées au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).
- Les dépôts et les décharges de toute nature, non liés à une activité autorisée.
- Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent

Sont autorisés sous conditions :

- Les **affouillements*** et **exhaussements*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.

1AUL. 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

REGLE GENERALE :

La construction devra respecter avec :

- **les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques***.
 - Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées et emprise publique*
- **le domaine public ferroviaire :**
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, hors LGV, pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.
- **les cours d'eau identifiés au règlement graphique**
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

REGLES ALTERNATIVES :

- Pourront être implantés à moins de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques :
 - les constructions liées aux divers réseaux,
 - les extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sans diminution du recul préexistant
 - les constructions qui ne sont pas à usage d'équipements tel que, kiosque de gardiennage,
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la **façade*** donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la **façade*** sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.

- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

REGLE GENERALE :

L'implantation par rapport aux **limites séparatives** n'est pas règlementée.

La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique, un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

REGLES ALTERNATIVES :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre

Hauteur des constructions

Non règlementé.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel*, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Toitures

Toutes les formes de toiture sont autorisées.

En toiture, les dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être :

- intégrés à la toiture ;
- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- d'une forme géométrique simple.

Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

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

Espaces libres*

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

Les espaces libres* devront être traités en espaces perméables* pour 60% de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers favoriseront aux essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.

La plantation d'essences invasives²¹ est strictement interdite.

Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).

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

Toute utilisation de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Stationnement

Non réglementé.

1AUL.3 - Equipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 50 mètres de longueur.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

²¹ Cf annexes

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les méthodes alternatives de rétention (noues, tranchées et voies drainantes...) seront préférées à l'utilisation de bassins de rétention. En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées (limitées en débit ou en volume).

A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ZONE 2AUh

Les zones à urbaniser correspondent aux « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 2AUh est destinée à l'habitat.

Dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, la zone 2AU deviendra opérationnelle après une procédure d'ouverture à l'urbanisation. La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future à dominante habitat.

2AUh. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Cinéma	NON
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Equipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies identifiées** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).
- Les **campings, stationnement de caravanes** constituant un habitat permanent

Sont autorisés sous conditions :

- Les **affouillements*** et **exhaussements*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Les **équipements 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.

2AUh. 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

Non réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé.

Hauteur des constructions

Non réglementé.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

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

Espaces libres*

Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.
La plantation d'essences invasives²² est strictement interdite.

²² Cf Annexe

Clôtures

Les clôtures* ne devront pas dépasser :

- une hauteur de 2m en limite séparative
- une hauteur de 1,50 mètres sur la voie et autres emprise publique*

Elles seront composées :

- de haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage
- de murs et murets

Des clôtures* de hauteur et d'aspect différents peuvent être autorisées pour - des raisons de sécurité, en vue de clore les propriétés sur lesquelles sont édifiés des bâtiments nécessitant des mesures de protections particulières.

Stationnement

Non règlementé.

2AUh.3 -Equipements & réseaux

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 et en accord avec l'autorité compétente concernée.

ZONE AGRICOLE



ZONE A

La zone A est le support de l'activité agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle permet le développement et la modernisation de l'activité agricole.

En zone A, les constructions peuvent être autorisées dans des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces secteurs sont :

- **Secteur Ap** : destiné à un secteur de protection du paysage agricole
- **Secteur Aa** : destiné à développer des activités non agricoles (STECAL)
- **Secteur Ae** : destiné aux activités équestres et hippiques (STECAL)
- **Secteur Aah** : destiné à développer des activités non agricoles et à accueillir de nouvelles constructions d'habitation (STECAL)
- **Secteur Ar** : destiné aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (STECAL)
- **Secteur As** : destiné à un secteur dédié au stationnement (STECAL)

A. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	OUI
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	NON Sous conditions en A, Aah
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON Sous conditions en Aa
	Restauration	NON Sous conditions en Ae Sous conditions en Aa
	Commerce de gros	NON Sous conditions en Aah
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI Sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI Sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI Sous conditions
	Salles d'art et de spectacles	OUI Sous conditions
	Équipements sportifs	OUI

		Sous conditions
	Autres équipements recevant du public	OUI Sous conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-conditions en Aa
	Entrepôt	Sous-conditions en Aa
	Bureau	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

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

Dans l'ensemble de la zone A sont interdits, y compris sur les secteurs indicés :

- Toute nouvelle construction ou extension* ne doit en aucun cas réduire le **périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole**
- Les **dépôts et les décharges** de toute nature, non liés à une activité autorisée.
- Toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre une **zone humide**, sauf certains travaux (cf. article 5 des dispositions générales)
- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies identifiées** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales), hors extension d'un bâtiment agricole en activité.
- Les **campings, stationnement de caravanes** constituant un habitat permanent
- **En secteurs Ap et As**, sont interdites toutes nouvelles constructions.

Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone A et des secteurs indicés :

- Les **affouillements* et exhaussements*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la **protection et à la découverte de la flore et de la faune**, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'**extension* des habitations** existantes dans la zone à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100m d'une exploitation agricole, les extensions* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
 - l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m² ;

- pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² d'emprise au sol maximum sera néanmoins autorisée.
- La construction d'**annexe*** aux habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - l'annexe* doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière*
 - l'emprise au sol* de l'ensemble des annexes ne doit pas excéder 40 m², hors surface de bassin de piscine.
- La construction de **piscine***, en annexe des habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - la piscine* doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière*
 - la surface de bassin de piscine* est limitée à 50 m².
- **Le changement de destination** vers de l'habitation d'un bâtiment repéré au règlement graphique est susceptible d'être autorisé dans les conditions fixées dans les dispositions générales. Les extensions et annexes des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisés après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination habitat.

Sont autorisés, sous-conditions spécifiques aux exploitations agricoles en zone A :

- Les nouvelles **constructions, extensions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole** ou au **stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées** ;
- Les nouvelles **constructions, extensions, installations et aménagements nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La création d'**habitation** (logement de fonction) si :
 - Une présence permanente sur site est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole
 - Il est implanté à moins de 50 mètres d'un bâtiment constituant le noyau du site de l'exploitation agricole ou, le cas échéant, 95m d'un bâtiment d'élevage existant au sein du noyau du site de l'exploitation agricole.
- Dans le cas d'exploitation individuelle, le nombre de logements de fonction autorisé est limité à 1. En cas d'exploitation sociétaire, le nombre de logements de fonction est limité à 2.

Sont autorisés, sous-conditions spécifiques aux secteurs indicés :

En complément des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités de la zone A, sont autorisés les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes pour les secteurs indicés :

Secteur Aa (STECAL), sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, extensions et installations indispensables à l'exercice des activités existantes ou futures :
 - **Artisanat et commerce de détail,**
 - **Industrie,**
 - **Entrepôt,**dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Secteur Ae (STECAL), sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, extensions* et installations indispensables aux activités équestres et hippiques :
 - **équipements sportifs** (tribune, vigie...)
 - **restauration**dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les **exhaussements* et affouillements*** du sol nécessaires aux dites activités.

Secteur Aah (STECAL) sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et annexes à destination de **logement** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et si
 - une présence permanente sur site est nécessaire au fonctionnement de l'activité
 - la distance d'implantation du logement est inférieure à 95m des bâtiments accueillant des animaux
- Les constructions, extensions et installations indispensables à l'exercice des activités existantes de **commerce de gros** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.

Secteur Ar (STECAL) sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, installations, **les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** qui doivent être liées et nécessaires au fonctionnement de la production d'énergies renouvelables (solaire, éolien...),

Secteur As (STECAL), seul l'aménagement d'aires de stationnement est autorisé.

A.2 -Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

REGLE GENERALE :

En l'absence d'indications graphiques figurant au plan de zonage, les constructions devront respecter avec :

- **les axes routiers :**
 - Un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A81
 - Un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des RD57 et RD120
 - Un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement* de la RD31
 - Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement* des RD32, RD123, RD124, RD137
 - Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies
- **le domaine public ferroviaire :**
 - Un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la Ligne à Grande Vitesse pour les constructions à destination habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire hors LGV pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions et l'extension* des constructions existantes.
- **les cours d'eau identifiés au règlement graphique**
 - Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau

REGLE ALTERNATIVE :

- **Le long des axes routiers, la règle générale 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.
 - A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant
 - A la création d'annexes accolées à des constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- Dans le cas d'**immeubles contigus** construits selon un alignement différent de la règle générale, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin.

- L'aménagement, et l'**extension* des constructions** existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale
- Dans le cas de **parcelles d'angle** adossées sur plusieurs voies ou de parcelles concernées par un **double alignement** (voie ou emprise publique), les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la **façade*** donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la **façade*** sans accès devra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

REGLE GENERALE :

La construction pourra être implantée **en limite séparative** ou avec un **recul minimum de 1.90 mètres** par rapport à cette limite.

La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

REGLE ALTERNATIVE :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- L'aménagement, la **reconstruction** après sinistre et l'**extension*** des constructions existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale sont autorisés.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la **façade*** et le tronc de l'arbre

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Hauteur des constructions

- Pour l'ensemble des constructions autorisées, hormis pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur* maximale n'est pas règlementée.
- Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur* maximale ne devra pas excéder 9 m au point le plus haut de la construction.
- La **hauteur* de l'extension*** d'une construction d'habitation existante* ne devra pas excéder la hauteur* de la construction initiale.
- La **hauteur* de l'annexe*** d'une construction d'habitation existante* ne devra pas excéder la hauteur* de 4,50m au point le plus haut.

Emprise au sol*

- L'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m² ;
- Pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² d'emprise au sol maximum sera néanmoins autorisée ;
- L'emprise au sol cumulée des **annexes*** de l'habitation (hors bassin de piscine) créées à partir de la date d'approbation du PLUi, ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol*.
- La surface de **bassin de piscine*** est limitée à 50 m².
- En **secteurs Aa et Aah**, l'extension ou la nouvelle construction liée à l'activité n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle des constructions d'activités existantes situées dans le secteur Aa.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumes et gabarits

Les constructions présenteront des volumes et gabarits* simples et compacts proches des volumétries rurales existantes.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les dispositifs de captation d'énergie solaire non intégrés dans la toiture ne sont autorisés que dans la limite de 50% de surface totale de la toiture.

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

Espaces libres*

Tout terrain recevant une construction doit être planté.

En **secteurs Aa, Ae, et Aah**, les espaces libres* devront être traités en espaces perméables* pour 60% de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.

La plantation d'essences invasives¹³ est strictement interdite.

¹³ Cf annexe

Clôtures* des constructions à destination habitation

Clôtures sur rue

Les clôtures* ne devront pas dépasser une hauteur* de 1,50 mètres sur la voie et autres emprises publiques*. Elles seront constituées soit de :

- haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage
- murs et murets

Clôtures en limites séparatives*

Les clôtures* ne devront pas dépasser une hauteur* de 2 mètres. Elles seront constituées soit de :

- haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage
- murs et murets

Stationnement

Non réglementé.

A.3 - Equipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

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.

Gestion des eaux usées

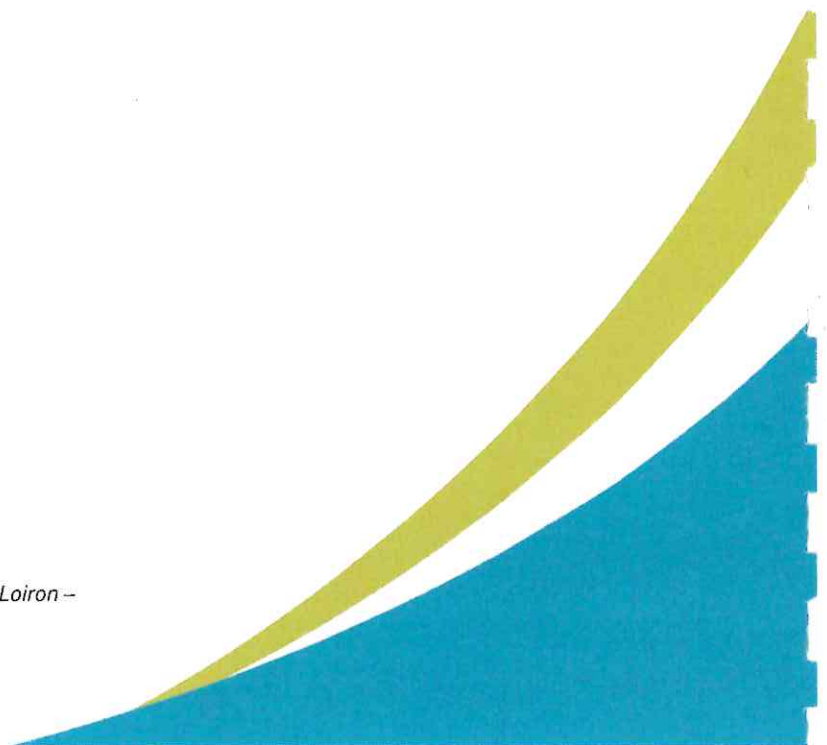
Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe et s'il présente des caractéristiques suffisantes pourra être imposé ».

ZONE NATURELLE



ZONE N

La zone N, naturelle ou forestière, est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

En zone N, les constructions peuvent être autorisées dans des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Plusieurs secteurs indicés sont identifiés :

- **Secteur Nc** : destiné au maintien et développement de carrières
- **Secteur Nf** : destiné à l'exploitation des forêts
- **Secteur Ni** : destiné à des équipements de loisirs
- **Secteur Naa** : destiné à l'installation d'abris pour animaux (STECAL)
- **Secteur Ncp** : destiné à l'installation de cabanes de pêche et chasse (STECAL)
- **Secteur NI1** : destiné au développement de gîtes (STECAL)
- **Secteur NI2** : destiné au maintien et développement de camping (STECAL)
- **Secteur NI3** : destiné aux loisirs motorisés (STECAL)
- **Secteur NI4** : destiné aux activités d'entreprises (STECAL)

N. 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations pour l'ensemble de la zone N et des secteurs indicés

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON Sous conditions en N
	Exploitation forestière	NON Sous conditions en NF
Habitations	Logement	NON Sous conditions en N
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON Sous conditions en NI3 et NI2
	Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI Sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI Sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI Sous conditions
	Salles d'art et de spectacles	OUI Sous conditions
	Équipements sportifs	OUI Sous conditions
	Autres équipements recevant du public	OUI Sous conditions

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON Sous conditions en Nc
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON Sous conditions en N4
	Centre de congrès et d'exposition	NON

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

Dans l'ensemble de la zone N sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou extension* ne doit en aucun cas réduire le **périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole**
- Toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre **une zone humide**, sauf certains travaux (cf. article 5 des dispositions générales)
- Toute nouvelle construction liée à la création d'exploitation agricole
- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des **haies identifiées** au règlement graphique (cf. Article 5 des dispositions générales).
- Les **dépôts et les décharges** de toute nature, non liés à une activité autorisée.
- Le **stationnement de caravanes** constituant un habitat permanent

Sont autorisés sous conditions générales à l'ensemble de la zone N et des secteurs indicés :

- Les **affouillements* et exhaussements*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la **protection et à la découverte de la flore et de la faune**, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'**extension* des habitations** existantes dans la zone à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100m d'une exploitation agricole, les extensions* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
 - l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m² ;
 - pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² d'emprise au sol maximum sera néanmoins autorisée.
- La construction d'**annexe*** aux habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : •

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- ne pas créer de logement supplémentaire ;
- l'annexe* doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière*
- l'emprise au sol* de l'ensembles des annexes ne doit pas excéder 40 m².
- La construction de **piscine*** en annexe ou en extension des habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - la piscine* doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière*
 - la surface de bassin de piscine* est limitée à 50 m².

Le changement de destination vers de l'habitation d'un bâtiment repéré au règlement graphique est susceptible d'être autorisé dans les conditions fixées dans les dispositions générales. Les extensions et annexes des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisés après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination habitat.

Sont autorisés, sous-conditions spécifiques aux exploitations agricoles en zone N :

- Les **constructions, extensions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;**
- La création **d'habitation** (logement de fonction) si :
 - Une présence permanente sur site est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole
 - Il est implanté à moins de 50 mètres d'un bâtiment constituant le noyau du site de l'exploitation agricole ou, le cas échéant, 95m d'un bâtiment d'élevage existant au sein du noyau du site de l'exploitation agricole.
- Dans le cas d'exploitation individuelle, le nombre de logements de fonction autorisé est limité à 1. En cas d'exploitation sociétaire, le nombre de logements de fonction est limité à 2.

Sont autorisés, sous-conditions spécifiques aux secteurs indicés :

En complément des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités de la zone N, sont autorisés les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes pour les secteurs indicés :

En **secteur Nc** sont autorisées :

- **L'ouverture et extension de carrières** sous réserve d'une remise en état des sols ou d'un aménagement assurant l'intégration au site des carrières dans leur état final ;
- Les **installations, travaux et constructions nécessaires et directement liées à l'exploitation de carrières ;**
- L'extension* des constructions existantes.

En **secteur Ncp** sont autorisées :

- La création **d'abris de chasse ou de pêche**

En **secteur Nf** sont autorisées :

- L'aménagement, et l'**extension*** des constructions existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas d'**isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

REGLE GENERALE :

La construction pourra être implantée **en limite séparative** ou **avec un recul minimum de 1.90 mètres** par rapport à cette limite.

La construction devra respecter avec les **cours d'eau identifiés** au règlement graphique un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

REGLE ALTERNATIVE :

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la **hauteur* n'excède pas 0.60m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- L'aménagement, la **reconstruction** après sinistre et l'**extension*** des constructions existantes dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la règle générale sont autorisés.
- La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas d'**isolation thermique par l'extérieur** de 30 cm (cf. article 3 des dispositions générales).
- Pour la préservation des **haies** à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre

Hauteur des constructions

- La **hauteur* maximale des constructions autorisées** ne peut excéder 9 m au point le plus haut*, hormis en Nc.
- La **hauteur* de l'extension* d'une construction existante*** ne devra pas excéder la hauteur* de la construction initiale.
- La **hauteur* de l'annexe*** d'une construction existante* ne devra pas excéder la hauteur* de 4,50m au point le plus haut.

Emprise au sol*

- L'**emprise au sol de l'extension** ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m² ;
- **Pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m²** à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² d'emprise au sol maximum sera néanmoins autorisée ;
- L'emprise au sol cumulée des **annexes*** de l'habitation (hors bassin de piscine) créées à partir de la date d'approbation du PLUi, ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol*.
- La surface de bassin de **piscine*** est limitée à 50 m².
- En secteurs **Naa et Ncp**, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 30m².
- En **secteur N11**, l'**extension*** de la construction ne peut dépasser 50% de l'emprise au sol* de la construction existante et la surface du bassin de piscine* est limitée à 50 m².

- En **secteur NI2**, l'extension* de la construction ne peut dépasser 50% de l'emprise au sol* de la construction existante
- En **secteur NI3**, l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions est limitée à 150 m².
- En **secteur NI4**, l'extension* de la construction ne peut dépasser 50% de l'emprise au sol* de la construction existante et l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions est limitée à 150 m².

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumes et gabarits

Les constructions présenteront des volumes et gabarits* simples et compacts proches des volumétries rurales existantes.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les dispositifs de captation d'énergie solaire non intégrés dans la toiture ne sont autorisés que dans la limite de 50% de la surface-totale de la toiture.

Aspect et matériaux

Les matériaux et teintes employés devront être en harmonie avec leur environnement urbain et paysager.

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

Espaces libres*

Tout terrain recevant une construction doit être planté.

En **secteurs NI1, NI2, NI3 NI4**, les espaces libres* devront être traités en espaces perméables* pour 60% de leur surface, si la configuration de la parcelle le permet.

Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée.

La plantation d'essences invasives¹⁴ est strictement interdite.

Clôtures* des constructions à destination habitation

Clôtures sur rue

Les clôtures* ne devront pas dépasser une hauteur* de 1,50 mètres sur la voie et autres emprises publiques*. Elles seront constituées soit de :

¹⁴ Cf annexe

- haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage
- murs et murets

Clôtures en limites séparatives*

Les clôtures* ne devront pas dépasser une hauteur* de 2 mètres. Elles seront constituées soit de :

- haies composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage
- murs et murets

Stationnement

Non réglementé.

N.3 - Equipements & réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

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

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

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.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe et s'il présente des caractéristiques suffisantes pourra être imposé.

ANNEXES

LISTE 2015 DES PLANTES INVASIVES AVÉRÉES DES PAYS DE LA LOIRE

Nota : Pour chaque département (44 : Loire Atlantique, 49 : Maine et Loire ; 53 : Mayenne, 72 : Sarthe, 85 : Vendée), est indiquée la répartition de chaque plante de la liste (Source : Inventaires de terrain intégrés à la base Calluna du CBN de Brest, extraction du 01/03/2016) : « » non signalé à l'état sauvage ; « | » : Isolée (moins de 1,5% des communes) ; « R » : Restreinte (de 1,5 à 20% des communes) ; « G » : Généralisée (plus de 20% des communes).

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques (IA1/3i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 7	Nom vernaculaire	44	49	53
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	R	I	-
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampa, "Gynerium"	R	R	-
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot.	Cuscute australe	G	R	-
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie faux-pourpier, Jussie rampante	G	G	I
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	G	R	R
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle du Brésil	R	I	I

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 7	Nom vernaculaire	44	49	53
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon	R	R	I
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesam	Aster lancéolé	R	R	-
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse-fougère	R	R	I
<i>Bidens frondosa</i> L.	<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs	G	G	R
<i>Egeria densa</i> Planch.	<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense	R	I	I
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites	R	R	R
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	Eragrostis en peigne	R	R	I
<i>Lemna minuta</i> Kunth	<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	G	G	R
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolle	R	R	R
<i>Paspalum distichum</i> L.	-	Paspale à deux épis	R	R	-
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	G	R	R
<i>Reynoutria x bohémica</i> Chrtek & Chrtková	<i>Reynoutria x bohémica</i> Chrtek & Chrtková	Renouée de Bohême	R	I	-
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	G	G	G
<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet*	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb.	Spartine anglaise	I	-	-

* Voir remarque ci-dessus

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 7	Nom vernaculaire	44	49	53
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L.	Stramoine, Datura officinal	G	G	R

Espèces émergentes (IAe) :

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1e) :

Nom CBNB	Nom Taxref 7	Nom vernaculaire	44	49	53
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	R	I	I
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle à feuilles de renoncule	R	-	-
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	Sagittaire à larges feuilles	R	I	-

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2e) :

Nom CBNB	Nom Taxref 7	Nom vernaculaire	44	49	53
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuilles d'Armoise	R	R	I



Communauté de Communes du Pays de Loiron - réseau routier

