



altereo

DM  
EAU



# COMMUNE NOUVELLE DE CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DOSSIER D'APPROBATION

REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 14 juin 2022

Enquête publique du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 28 mars 2023



Le Maire,

Philippe HENRY

# SOMMAIRE

---

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>17</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	18
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	28
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	39
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US.....	48
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....	56
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b> .....	<b>65</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUB.....	66
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE.....	75
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUB.....	84
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUE.....	89
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b> .....	<b>94</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	95
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>108</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	109
<b>ANNEXE 1 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE RADON</b> .....	<b>121</b>
<b>ANNEXE 2 : LISTE DES PLANTES ALLERGISANTES</b> .....	<b>122</b>

# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

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

Le présent règlement s'applique à la commune nouvelle de Château-Gontier-sur-Mayenne. Il couvre l'intégralité du territoire des communes déléguées d'Azé, Château-Gontier-Bazouges et Saint-Fort, à l'exception des parties de ce territoire couvertes par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

## ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION MATÉRIEL DU PLU

Le présent règlement est composé d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont opposables à « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, ménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » dans une relation de conformité. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, notamment en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

## ARTICLE 3 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

### LES DISPOSITIONS IMPÉRATIVES DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique à l'ensemble du territoire. Toutefois, le présent règlement du PLU se substitue aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Demeurent donc applicables au territoire, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, R.111-31 à R.111-53 du Code de l'urbanisme.

### LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Aux règles du présent PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des servitudes d'utilité publique, annexées au PLU. Elles constituent des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du PLU. A ce titre, ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

### LES PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LÉGISLATIONS ET DE RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES

S'appliquent également les prescriptions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols relevant d'autres législations et notamment du Code Civil, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code Minier, du Code Rural, du Code de la Santé Publique, du Code du Patrimoine et du Règlement Sanitaire Départemental.

## ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET ORGANISATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

## LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

Elles correspondent à des « 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 ». - Article R151-18 du Code de l'Urbanisme -

Les zones constituant les zones urbaines sont les suivantes :

> **La zone UA**, qui correspond à une zone centrale ancienne mixte à vocation principale d'habitat.

Elle comprend un secteur :

- **UAz**, correspondant aux espaces urbains relevant des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR - ex ZPPAUP).

> **La zone UB**, qui correspond à une zone d'extension récente à vocation principale d'habitat.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **UBz**, correspondant aux espaces urbains relevant des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR - ex ZPPAUP) ;
- **UBc**, correspondant aux zones urbaines où la vocation commerciale est favorisée ;
- **UBcf**, correspondant aux zones urbaines mixtes à vocation principale d'habitat, permettant une évolution limitée des activités économiques existantes.

> **La zone UE**, qui correspond à une zone d'extension récente à vocation d'activités économiques.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **UEcp**, correspondant aux zones urbaines de périphérie à vocation principale d'activités commerciales ;
- **UEcpa**, correspondant aux zones urbaines de périphérie à vocation principale d'activités commerciales où les activités artisanales à vocation industrielle sont favorisées ;
- **UEcf**, correspondant aux zones urbaines à vocation d'activités économiques permettant une évolution limitée des activités commerciales existantes ;
- **UEi**, correspondant aux zones urbaines à vocation principale d'activités industrielles et artisanales ;
- **UEah** correspondant aux zones urbaines à vocation principale d'activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie qui sont compatibles avec l'habitat (construction automobile, maçonnerie ...) ;
- **UEt**, correspondant à la zone urbaine de vocation tertiaire du Parc Saint-Fiacre.

> **La zone US**, qui correspond à une zone affectée au stockage de matériaux.

> **La zone UL**, qui correspond à une zone affectée à l'accueil des équipements et des activités à vocation sportive, culturelle, pédagogique ou touristique et de loisirs.

Elle comprend un secteur :

- **ULz**, correspondant au site du Refuge de l'Arche.

## LES ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »

Elles correspondent à des 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 ». - Article R151-20 du Code de l'Urbanisme -*

Les zones à urbaniser comprennent les zones suivantes :

> **La zone 1AUB**, qui correspond à une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'habitat.

> **La zone 2AUB**, qui correspond à une zone d'urbanisation future à long terme à vocation d'habitat.

> **La zone 1AUE**, qui correspond à une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques.

> **La zone 2AUE**, qui correspond à une zone d'urbanisation future à long terme à vocation d'activités économiques.

## LA ZONE AGRICOLE DITE « ZONE A »

Elle correspond à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». – Article R151-22 du Code de l'Urbanisme -

La zone agricole comprend les secteurs suivants :

- **Ap**, correspondant à des secteurs agricoles inconstructibles à protéger en raison de leur caractère paysager, de la présence de risques ou de la proximité d'espaces urbanisés, dont la vocation peut évoluer à terme ;
- **Aeq**, correspondant aux espaces agricoles réservés aux activités équestres ;
- **Ah**, correspondant au STECAL à vocation d'habitat en contexte agricole ;
- **Ae**, correspondant aux STECAL à vocation économique recouvrant certaines activités économiques existantes en contexte agricole ;
- **Al**, correspondant à un STECAL destiné à une activité événementielle existante sur la commune déléguée de Saint-Fort ;
- **Ale**, qui correspond au STECAL destiné à l'accueil d'équipements légers pour l'organisation de manifestations culturelles et événementielles.

## LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE DITE « ZONE N »

Elle correspond à des « 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 ». – Article R151-24 du Code de l'Urbanisme –

La zone naturelle comprend les secteurs suivants :

- **Nf**, qui correspond aux espaces forestiers dotés d'un document de gestion durable au sens du code forestier ;
- **Nc**, qui correspond au secteur réservé à l'exploitation du sol pour les carrières ;
- **Nl**, qui correspond aux STECAL à vocation d'espaces naturels de loisirs, d'équipements, de tourisme ;
- **Nlz**, qui correspond au STECAL du site du Refuge de l'Arche ;
- **Ng**, qui correspond au STECAL destiné à l'accueil d'un golf ;
- **Nt**, qui correspond aux STECAL destiné à l'accueil d'hébergements touristiques en contexte naturel ;
- **Nj**, qui correspond au secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant pour vocation d'accueillir des jardins familiaux ;
- **Ngv**, qui correspond aux STECAL destinés aux aires d'accueil des gens du voyage.

## ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS

### ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### DÉROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

### PERMIS DE DÉMOLIR

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2023.

### ÉDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2023.

### TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT NON CONFORME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

En application de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

### TRAVAUX AU SEIN DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Tous travaux sur les immeubles protégés au titre des abords sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### TRAVAUX AU SEIN DES SPR

Tous travaux réalisés au sein des SPR (PSMV et ZPPAUP) sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (avis conforme), en plus de son avis rendu au titre des abords des monuments historiques.

## ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

### RÈGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT

La réalisation de places de stationnement conformément aux règles explicitées ci-après doit se faire en dehors des voies publiques et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

S'ajoutent aux dispositions du présent règlement, les normes en matière de stationnement réservée aux Personnes à Mobilité Réduite.

#### **Dimensionnement suffisant des places de stationnement**

Les places de stationnements devront être suffisamment dimensionnées afin de permettre un accès facile dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

- Une place de stationnement classique doit présenter un minimum de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Doivent s'y ajouter les espaces destinés à la voirie et aux manœuvres.
- Une place de stationnement aménagée pour les Personnes à Mobilité Réduite doit présenter un minimum de 3,3 mètres de large et 5 mètres de long. Elle présenter une pente et un dévers transversal inférieurs à 2%.

### Foisonnement et mutualisation des stationnements

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement pourront faire l'objet d'une mutualisation.

Dans le cadre d'un programme mixte comportant des logements, commerces et/ou bureaux, les places de stationnement pourront faire l'objet d'un foisonnement qui ne devra pas dépasser 1/4 du nombre total de places.

### Réaffectation et évolution de constructions existantes

Dans le cas d'une extension, réhabilitation ou restructuration d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet induit une augmentation du nombre de logements. Alors, le nombre de stationnement à réaliser devra être calculé à l'échelle de l'ensemble du projet.

Dans le cas du changement de destination d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet génère un besoin supplémentaire en stationnement.

### Impossibilité technique

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement imposées par le présent règlement, sur le terrain d'assiette, il pourra être accordé une dérogation en application des dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

### Concernant le stationnement des véhicules :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>  <u>Règles spécifiques pour :</u> - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.	- 1 place de stationnement par logement lorsque le logement présente une surface de plancher inférieure à 80 m <sup>2</sup> - 2 places de stationnement par logement lorsque le logement présente une surface de plancher supérieure à 80 m <sup>2</sup> - + 1 place de stationnement banalisée par tranche de 4 logements  - 1 place par logement
<b>Hébergement</b>  <u>Règles spécifiques pour :</u> - Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées ; - Résidences universitaires.	- 1 place minimum par chambre ou par logement  - 1 place par logement
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	- 3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente jusqu'à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente puis 1 place par 100 m <sup>2</sup> supplémentaire, excepté si l'établissement justifie de places disponibles dans un parking public mutualisé dans un rayon de 300 mètres
<b>Restauration</b>	- 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant, excepté si l'établissement justifie de places disponibles dans un parking public mutualisé dans un rayon de 300 mètres

<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	- 3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, excepté si l'établissement justifie de places disponibles dans un parking public mutualisé dans un rayon de 300 mètres
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	- 1 place par chambre
<b>Cinéma</b>	- 1 place pour 5 fauteuils, excepté si l'établissement justifie de places disponibles dans un parking public mutualisé dans un rayon de 300 mètres
<b>Commerce de gros</b>	- 2 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par 100 m <sup>2</sup> supplémentaire
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
<b>Industrie</b>	- 30 % de la surface de plancher, sauf justification des besoins
<b>Entrepôt</b>	- 10 % de la surface de plancher, sauf justification des besoins
<b>Bureau</b>	- 2 places jusqu'à 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place par 20 m <sup>2</sup> supplémentaire
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
- Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard de la nature de chaque projet et en fonction des disponibilités existantes.	

En cas de programme mixte, les règles établies plus haut sont à cumuler.

Les règles concernant le dimensionnement du stationnement mentionnées ci-dessus pourront être modulées en fonction des besoins et des caractéristiques propres du projet (effectifs prévisibles, capacité d'accueil, clientèle, salariés, accueil du public, etc.).

#### **Concernant le stationnement des cycles :**

Les projets portant sur la construction d'un ensemble d'habitations devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement vélo par logement.

Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 3 emplacements par tranche commencée de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins et des effectifs.

## **ARTICLE 8 : PRESCRIPTIONS SE SUPERPOSANT AUX ZONES DU PLU**

Le document graphique fait en outre apparaître des prescriptions se rajoutant au règlement des zones.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en Espace Boisé Classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Sont admis les aménagements légers (liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc.) sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé ;
- Etre strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public.

## ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER À PROTÉGER

Au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments de patrimoine paysager et les éléments de patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

De manière générale, les constructions, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de patrimoine paysager identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments existants identifiés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (en vertu de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Ces éléments font l'objet des prescriptions suivantes :

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER NATUREL : HAIES BOCAGÈRES, ENSEMBLES BOISÉS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME	
Cf. Linéaires de haies / arbres et ensembles boisés répertoriés au règlement graphique	<p><u>Prescriptions de nature à assurer leur préservation :</u></p> <p>Ne pas supprimer les haies / les arbres ou seulement en cas de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique ou l'état sanitaire des autres arbres ;</li> <li>- Création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles notamment pour faciliter l'accès aux parcelles agricoles ;</li> <li>- Passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes, etc.).</li> </ul> <p>L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Néanmoins les créations d'accès qui auront un impact sur les haies ayant des fonctions de rétention d'eau seront à éviter.</p> <p>La suppression d'une haie devra faire l'objet de mesures de compensation : la suppression d'une haie est subordonnée à sa compensation à hauteur de 300 %, sur un secteur pertinent au plan écologique, paysager et à fonction équivalente, avec des espèces adaptées et caractéristiques. Il convient de privilégier des essences locales.</p>
ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER BÂTI PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	
Éléments de patrimoine civil (lavoir, four à pain, etc.)	
Cf. Éléments de patrimoine répertoriés au règlement graphique	<p><u>Prescriptions de nature à assurer leur préservation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas démolir, sauf insalubrité ou mise en péril ;</li> <li>- Ne pas modifier l'aspect de la façade lors de travaux d'entretien ;</li> <li>- Conserver le caractère, la qualité et les spécificités architecturales des façades en cas de réhabilitation et changement de destination ;</li> <li>- Réhabiliter à l'identique si besoin.</li> </ul>
Éléments de patrimoine religieux (église, chapelle, calvaire, etc.)	
Cf. Éléments de patrimoine répertoriés au règlement graphique	<p><u>Prescriptions de nature à assurer leur préservation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas démolir ;</li> <li>- Ne pas modifier l'aspect de la façade lors de travaux d'entretien ;</li> <li>- Réhabiliter à l'identique si besoin.</li> </ul>

## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés constituent des terrains identifiés au règlement graphique en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, etc.).

Ils sont répertoriés par un numéro de référence qui permet, par la consultation de la liste des emplacements réservés figurant sur le règlement graphique, de prendre connaissance de l'objet, du bénéficiaire et de la surface approximative de l'emplacement réservé.

Au titre de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## CHEMINS À PRÉSERVER OU À CRÉER

Au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les voies de circulation à conserver et notamment les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables.

Ces cheminements doivent être conservés. Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol susceptible de créer une rupture de la continuité piétonne ou cyclable. Sont néanmoins autorisés :

- Les constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels ;
- Les ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

## BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les bâtiments, situés au sein des zones agricole et naturelle, susceptibles de changer de destination.

Les bâtiments ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat, l'hébergement touristique ou un équipement d'intérêt collectif et services publics, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers prévu à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

## ZONES HUMIDES FONCTIONNELLES

Les « zones humides fonctionnelles » sont identifiées au règlement graphique. Elles doivent être préservées dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Mayenne.

Sont strictement interdits toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

Par exception, des projets susceptibles de compromettre des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Mayenne).

## ZONES INONDABLES

Sont identifiées sur le règlement graphique les zones inondables du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Mayenne dont les dispositions viennent compléter celles du présent règlement.

## SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Est identifié sur le règlement graphique le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune déléguée de Château-Gontier-Bazouge (ancienne ZPPAUP comprenant 5 zones) dont les dispositions viennent compléter ou se substituer à celles du présent règlement.

## ARTICLE 9 : AUTRES RISQUES

### RISQUE RADON

La commune de Château-Gontier-sur-Mayenne est localisée en zone de potentiel de catégorie 1 du risque radon correspondant à une probabilité faible de présence radon. A ce titre, l'annexe 1 du présent règlement indique quelques informations à prendre en compte dans les projets d'aménagement et de construction.

### RISQUE SISMIQUE

Dans les zones de sismicité 2, les règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont obligatoires pour les bâtiments, équipements et installations de la classe dite « à risque normal ». Elles sont également obligatoires pour les bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme (article R563-5 du code de l'environnement).

### RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES GAZ

Des secteurs de la commune de Château-Gontier-sur-Mayenne sont concernés par le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) gaz. Il convient de se référer aux dispositions prises par arrêtés préfectoraux du 18 décembre 2015.

Dans la bande de servitude forte des canalisations et des postes de gaz :

- sauf accord préalable de GRTgaz, il n'est autorisé aucune construction ou plantation d'arbres ou d'arbustes (à l'exception des vignes et arbres basses-tiges de moins de 2,70 mètres de hauteur), ni aucune façon culturale descendant à plus de 0,60 mètre de profondeur (zone non-sylvandi) ;
- aucune voie de circulation ne peut être établie ;
- seuls les murets de moins de 0,40 mètre de hauteur sont autorisés ;
- le stockage de matériaux est à proscrire ;
- l'implantation de clôtures doit faire l'objet d'un accord de GRTgaz ;
- obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées des ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).

## ARTICLE 10 : DÉFINITIONS

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les définitions retenues sont celles présentes dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

#### > La destination « Exploitation agricole et forestière »

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### > La destination « Habitation »

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

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### > La destination « Commerce et activité de service »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### > La destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### > La destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

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

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## AUTRES DÉFINITIONS

Sauf précision faite, les définitions suivantes sont issues du lexique national de l'urbanisme élaboré suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu des PLU.

### **Abri pour animaux**

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

### **Annexe** *(selon le lexique national de l'urbanisme)*

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Acrotère**

Élément de façade situé au-dessus du niveau d'une toiture à faible pente ou d'une toiture-terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

### **Agglomération** *(selon l'article R.110-2 du Code de la Route)*

Espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde.

### **Bâtiment** *(selon le lexique national de l'urbanisme)*

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Construction** *(selon le lexique national de l'urbanisme)*

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

### **Construction existante** *(selon le lexique national de l'urbanisme)*

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.

### **Égout du toit** *(selon le CAUE)*

Pour les toitures en pentes, ligne basse d'un pan de toiture, l'égout du toit est généralement situé à l'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture. L'égout du toit surplombe la gouttière permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

### **Emprise au sol** *(selon le lexique national de l'urbanisme)*

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

### **Extension** *(selon le lexique national de l'urbanisme)*

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

### **Façade** *(selon le lexique national de l'urbanisme)*

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

### **Foisonnement des stationnements**

Le principe de foisonnement consiste, dans le cadre d'opérations mixtes, à prévoir des places de stationnement communes à différents types d'usagers au regard de la temporalité des besoins (par exemple, des places communes aux usagers de bureaux ou commerces en journée et aux résidents des logements en soirée).

### **Hauteur** *(selon le lexique national de l'urbanisme)*

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

### **Limites séparatives** *(selon le lexique national de l'urbanisme)*

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

### **Mutualisation des stationnements**

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

### **Opération d'aménagement d'ensemble**

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

### **Surface de plancher**

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

### **Voies ou emprises publiques** *(selon le lexique national de l'urbanisme)*

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

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

## ARTICLE 11 : MODE D'EMPLOI DE CONSULTATION DU PLU

Afin de vérifier la conformité d'un projet avec les règles du présent PLU, il est recommandé de suivre plusieurs étapes :

- 1- Dans un premier temps, il est recommandé de consulter le règlement graphique afin d'identifier les règles applicables au terrain d'assiette du projet.
- 2- En parallèle, la consultation du règlement écrit permettra au pétitionnaire de prendre connaissance des règles applicables dans une relation de conformité aux constructions, installations et aménagements.
- 3- Le pétitionnaire ne doit pas oublier de s'assurer la compatibilité de son projet avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 4- Enfin, il convient de se reporter aux annexes qui contiennent des dispositions issues d'autres législations emportant une incidence sur l'occupation du sol. Il s'agit, notamment :
  - Des servitudes d'utilité publique ;
  - Des annexes sanitaires ;
  - Des périmètres particuliers reportés à titre informatif : sites patrimoniaux remarquables, secteur du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, droit de préemption urbain, périmètres de risques, etc.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

*Rappel de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites «zones U.» Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

---

Il s'agit d'une zone urbaine ancienne mixte couvrant le bâti ancien de l'agglomération.

Elle comprend un secteur :

- **UAz**, correspondant aux espaces urbains relevant des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR - ex ZPPAUP).

Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, les orientations écrites et graphiques énoncés dans le document des OAP devront être respectées.

# SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## ARTICLE UA-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	UA	UAz
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
<b>HABITATION</b>		
Logement	V	V(1)
Hébergement	V	V(1)
<i>V(1) sous réserve de respecter les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR)</i>		
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail	V(1)	V(2)
Restauration	V(1)	V(2)
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V(1)	V(2)
Hébergement hôtelier et touristique	V(1)	V(2)
Cinéma	V	V(2)
<i>V(1) sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat</i>		
<i>V(2) sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et que le projet respecte les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR)</i>		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V(1)	V(2)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V(1)	V(2)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V(1)	V(2)
Salles d'art et de spectacles	V(1)	V(2)
Équipements sportifs	V(1)	V(2)
Autres équipements recevant du public	V(1)	V(2)
<i>V(1) sous réserve d'être compatibles aux constructions / activités existantes dans la zone</i>		
<i>V(2) sous réserve d'être compatibles aux constructions / activités existantes dans la zone et que le projet respecte les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR)</i>		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X
Bureau	V	V(1)
Centre de congrès et d'exposition	X	X
<i>V(1) sous réserve que le projet respecte les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR)</i>		

## ARTICLE UA-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Le secteur **UAz** concerné par le site patrimonial remarquable (ex ZPPAUP) est soumis aux dispositions prévues par le SPR, nonobstant les dispositions du présent règlement.

Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRi, nonobstant les dispositions du présent règlement.

Les zones humides sont identifiées au règlement graphique. Elles doivent être préservées dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Mayenne.

Sont strictement interdits toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

Par exception, des projets susceptibles de compromettre des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Mayenne).

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que les véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone ainsi qu'aux projets d'intérêt collectif.

Sont admis, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

## ARTICLE UA-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### MIXITÉ FONCTIONNELLE

Non réglementé.

### MIXITÉ SOCIALE

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

Sur les communes déléguées de Saint-Fort et d'Azé, pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements sociaux. Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UA-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «UA-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur **UAz** concerné par le site patrimonial remarquable (ex ZPPAUP) s'appliquent les dispositions prévues par le SPR, nonobstant les dispositions du présent règlement.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer en respectant une accroche bâtie par rapport à l'alignement de 70% minimum pour la façade principale.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions édifiées différemment dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;
- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation en retrait est permise ;
- Lorsque la géométrie de la parcelle ne permet pas cet alignement (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), à condition que la continuité du bâti à l'alignement soit assurée par des annexes ou clôtures ;
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité.

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur la commune :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin réalisées en annexes à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Les constructions à usage d'habitation doivent observer un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, excepté pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution du recul préexistant.

#### 2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

#### 3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

## EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions principales.

Pour les constructions à destination d'habitation, les annexes sont limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les bassins de piscines à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol des annexes est limitée à 60 m<sup>2</sup> maximum.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement). Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.*

### 1 - Dispositions relatives aux immeubles existants

Quand un immeuble ancien bas se trouve, à l'alignement, entre deux immeubles plus hauts, il peut être surélevé sous les conditions suivantes :

- Que l'immeuble existant ne soit pas dénaturé par la surélévation ;
- Que l'aspect de la rue n'en soit pas sensiblement modifié ;
- Que la hauteur de la construction surélevée n'excède pas celle des immeubles voisins.

### 2 - Dispositions relatives aux constructions neuves

Les bâtiments doivent respecter le gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions.

Pour les immeubles implantés à l'intérieur d'une parcelle, la construction ne doit pas dépasser le gabarit des bâtiments édifiés sur la rue et avoisinants.

### 3 - Dispositions relatives aux annexes

La hauteur absolue des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 4 mètres.

### 4 – Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au point le plus haut.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- En cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;
- En cas d'extension d'une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale précitée, dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale ;
- Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur supérieure.

# ARTICLE UA-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié. Les pastiches d'architecture étrangère à la région par exemple type "Louisiane" ou "Chalet de montagne" ou d'architecture monumentale (frontons, colonnes, coupoles, flèches, etc.) sont interdits.

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière justifiant du caractère innovant du projet (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des extensions de constructions existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe de cohérence architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

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

Dans le secteur **UAz** concerné par le site patrimonial remarquable (ex ZPPAUP) s'appliquent les dispositions prévues par le SPR, nonobstant les dispositions du présent règlement.

## VOLUMÉTRIE

Les constructions, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

## FAÇADE

Pour l'ensemble des constructions, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. De manière générale, le recours à des tonalités de couleur neutres, reprenant celle du bâti traditionnel présent sur la commune, doit être privilégié pour le traitement des façades.

L'utilisation de couleurs vives est permise à condition que la construction s'intègre dans le paysage naturel et/ou urbain environnant.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdites les façades présentant l'aspect du béton brut, du fibrociment, de la tôle ondulée et du bac acier.

L'utilisation de briques est autorisée uniquement en chaînage d'angles et en encadrement des ouvertures.

## TOITURE

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de chaume, tôle ondulée et cuivre.

Les tuiles ou tout autre matériau d'aspect identique peuvent être autorisés dans le cas d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles.

Dans le cas d'une toiture en zinc, celui-ci devra être prépatiné afin de limiter son aspect brillant.

Les couvertures en bac acier sont autorisées uniquement pour les toitures terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public. Lorsque les couvertures en bac acier sont visibles depuis l'espace public, elles sont uniquement autorisées si elles sont dissimulées par une remontée d'acrotère.

En matière de formes de toitures, sont interdits les toits à demi-croupe.

En cas de réalisation de toiture à double-pans, celles-ci devront présenter un angle minimal de 40°. Un angle inférieur pourra être autorisé pour les annexes et extensions de constructions existantes, sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions environnantes.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction. Doivent être privilégiées les ouvertures en façade sud afin de maximiser les apports solaires.

Les ouvertures en façades, visibles depuis le domaine public, plus hautes que large sur des bâtiments existants devront être conservées en cas de rénovation.

Les châssis de toit et les verrières non encastrés sont interdits.

Les coffres de volets roulants extérieurs visibles depuis l'espace public sont autorisés à condition d'être encastrés au plan de la façade.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation (et notamment rénovation énergétique) et extensions de constructions existantes devront respecter l'harmonie des constructions d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

## CLÔTURES

Les murs de clôtures existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise pour la création d'un accès. Les clôtures constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales.

Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (exemple : parpaings apparents). L'emploi de matériaux de type toile et film plastique ou ciment moulé est interdit pour les clôtures en limite du domaine public. Une harmonie est imposée entre le portail, la pile et la clôture.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètre sur les voies et emprises publiques et 2 mètres en limites séparatives. Elle doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

## ARTICLE UA-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces végétalisés devront représenter au minimum 25% des espaces non bâtis de l'unité foncière.

## ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

Sous réserve de justification, l'abattage des arbres de haute tige pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Tout terrain recevant une construction ou installation nouvelle doit être planté, à raison minimale d'un arbre de haute tige ou d'agrément pour 100 m<sup>2</sup> de parcelle non construit ou recevoir un traitement paysager. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 ha, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable) devra être aménagé.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

Il s'agit également d'éviter l'emploi des essences végétales ayant un fort pouvoir allergisant (cf. annexe 2 du présent document).

## ARTICLE UA-7. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement (tableau).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 mètres situé en zone urbaine ou à urbaniser, et en respectant les conditions de desserte énoncés ;
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Pour le stationnement des cycles, il convient de se référer au tableau intégré aux dispositions générales.

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Être plantée, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, ou végétalisée ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Présenter une surface de stationnement au sol perméable.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UA-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

#### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE UA-9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 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.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

En application de l'arrêté du 17 décembre 2008, tout puits ou forage à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. La qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau devra être assurée en permanence. Elle sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

## ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé et médico-sociaux, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

## RÉSEAUX SOUPLES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.

## COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

# CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

---

Il s'agit de la zone urbaine à vocation principale d'habitat correspondant aux quartiers résidentiels en extension du centre ancien.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **UBz**, correspondant aux espaces urbains relevant des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR - ex ZPPAUP) ;
- **UBc**, correspondant aux zones urbaines où la vocation commerciale est favorisée ;
- **UBcf**, correspondant aux zones urbaines mixtes à vocation principale d'habitat, permettant une évolution limitée des activités économiques existantes.

Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, les orientations écrites et graphiques énoncés dans le document des OAP devront être respectées.

# SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

## ARTICLE UB-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	UB	UBz	UBc	UBcf
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
<b>HABITATION</b>				
Logement	V	V(1)	V	V
Hébergement	V	V(1)	V	V
<i>V(1) sous réserve de respecter les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR)</i>				
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>				
Artisanat et commerce de détail	X	X	V(1)	V(3)
Restauration	X	X	V(1)	V(3)
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V(4)	V(4)	V(1)	V(3)
Hébergement hôtelier et touristique	V(1)	V(2)	V(1)	X
Cinéma	X	X	X	X
<i>V(1) seules la réhabilitation, la rénovation et l'extension limitée à 25 % de la surface de vente des constructions existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU sont autorisées, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat</i>				
<i>V(2) seules la réhabilitation, la rénovation et l'extension limitée à 10% de la surface accueillant du public des constructions existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU sont autorisées, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et que le projet respecte les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR)</i>				
<i>V(3) seules la réhabilitation, la mise aux normes et l'extension limitée à 10% de la surface de vente des constructions existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU sont autorisées. La division de cellules commerciales existantes est interdite. Un changement de destination du bâtiment devra obligatoirement conduire à la destination habitation.</i>				
<i>V(4) sous réserve d'être compatibles avec la fonction résidentielle et de justifier d'une capacité de stationnement suffisante.</i>				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V(1)	V(2)	V(1)	V(1)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V(1)	V(2)	V(1)	V(1)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V(1)	V(2)	V(1)	V(1)
Salles d'art et de spectacles	V(1)	V(2)	V(1)	V(1)
Équipements sportifs	V(1)	V(2)	V(1)	V(1)
Autres équipements recevant du public	V(1)	V(2)	V(1)	V(1)
<i>V(1) sous réserve d'être compatibles aux constructions / activités existantes dans la zone.</i>				
<i>V(2) sous réserve d'être compatibles aux constructions / activités existantes dans la zone et que le projet respecte les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR)</i>				

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X
Bureau	V(1)	V(2)	V	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
<p>V(1) sous réserve d'être compatibles avec la fonction résidentielle et de justifier d'une capacité de stationnement suffisante.</p> <p>V(2) sous réserve que le projet respecte les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR), d'être compatibles avec la fonction résidentielle et de justifier d'une capacité de stationnement suffisante.</p>				

## ARTICLE UB-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Le secteur **U<sub>bz</sub>** concerné par le site patrimonial remarquable (ex ZPPAUP) est soumis aux dispositions prévues par le SPR, nonobstant les dispositions du présent règlement.

Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRi, nonobstant les dispositions du présent règlement.

Les zones humides sont identifiées au règlement graphique. Elles doivent être préservées dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Mayenne.

Sont strictement interdits toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

Par exception, des projets susceptibles de compromettre des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Mayenne).

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone ainsi qu'aux projets d'intérêt collectif.

Sont admis, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

## ARTICLE UB-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### MIXITÉ FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## MIXITÉ SOCIALE

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

Sur les communes déléguées de Saint-Fort et d'Azé, pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements sociaux. Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UB-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «UB-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur **UBz** concerné par le site patrimonial remarquable (ex ZPPAUP) s'appliquent les dispositions prévues par le SPR, nonobstant les dispositions du présent règlement.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions principales peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Une implantation précise pourra être imposée dans les cas suivants :

- Lorsque l'ordonnement des constructions, le long de certaines emprises publiques et voies, marque le caractère patrimonial de la rue. Dans ce cas, le respect de cet ordonnancement pourra être imposé pour l'implantation de toute construction nouvelle ainsi que pour l'extension des constructions existantes ;
- Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, une implantation en retrait pourra être imposée ;
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité.
- Le long des voies départementales, l'implantation doit respecter le recul défini dans le schéma routier départemental.

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur la commune :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin réalisées en annexes à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Les constructions à usage d'habitation doivent observer un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, excepté pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution du recul préexistant.

#### 2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

#### 3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

## EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions principales.

Pour les constructions à destination d'habitation, les annexes sont limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les bassins de piscines à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol des annexes est limitée à 60 m<sup>2</sup> maximum.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du terrain naturel ((niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement)). Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.*

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur absolue des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- En cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;
- En cas d'extension d'une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale précitée, dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale ;
- Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur supérieure.

## ARTICLE UB-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié. Les pastiches d'architecture étrangère à la région par exemple type "Louisiane" ou "Chalet de montagne" ou d'architecture monumentale (frontons, colonnes, coupoles, flèches, etc.) sont interdits.

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière justifiant du caractère innovant du projet (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des extensions de constructions existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe de cohérence architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

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

Dans le secteur **UBz** concerné par le site patrimonial remarquable (ex ZPPAUP) s'appliquent les dispositions prévues par le SPR, nonobstant les dispositions du présent règlement.

## VOLUMÉTRIE

Les constructions, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

## FAÇADE

Pour l'ensemble des constructions, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. De manière générale, le recours à des tonalités de couleur neutres, reprenant celle du bâti traditionnel présent sur la commune, doit être privilégié pour le traitement des façades.

L'utilisation de couleurs est permise à condition que la construction s'intègre dans le paysage naturel et/ou urbain environnant.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les façades présentant l'aspect du bac acier sont autorisées uniquement pour des constructions annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'utilisation de briques est autorisée uniquement en chaînage d'angles et en encadrement des ouvertures.

## TOITURE

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de chaume, tôle ondulée et cuivre.

Les tuiles ou tout autre matériau d'aspect identique peuvent être autorisés dans le cas d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles.

Dans le cas d'une toiture en zinc, celui-ci devra être prépatiné afin de limiter son aspect brillant.

Les couvertures en bac acier sont autorisées uniquement pour les toitures terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public. Lorsque les couvertures en bac acier sont visibles depuis l'espace public, elles sont uniquement autorisées si elles dissimulées par une remontée d'acrotère.

En matière de formes de toitures, sont interdits les toits à demi-croupe et les toits mansardés.

En cas de réalisation de toiture à double-pans, celles-ci devront présenter un angle minimal de 35°. Un angle inférieur pourra être autorisé pour les annexes et extensions de constructions existantes, sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions environnantes.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction. Doivent être privilégiées les ouvertures en façade sud afin de maximiser les apports solaires.

Les châssis de toit et les verrières non encastrés sont interdits.

Les coffres de volets roulants extérieurs visibles depuis l'espace public sont autorisés à condition d'être encastrés au plan de la façade

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation (et notamment rénovation énergétique) et extensions de constructions existantes devront respecter l'harmonie des constructions d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

### CLÔTURES

Les murs de clôtures existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise pour la création d'un accès. Les clôtures constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales.

Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux de type toile et film plastique ou ciment moulé est interdit pour les clôtures en limite du domaine public. Une harmonie est imposée entre le portail, la pile et la clôture.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètre sur les voies et emprises publiques et 2 mètres en limites séparatives. Elle doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dispositions particulières à favoriser pour les clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées (liste non exhaustive) : Les clôtures sont constituées :

- Soit d'un mur ou d'un muret enduit ou en pierres d'une hauteur maximale de 1,20 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie composée d'essences locales ;
- Soit d'un grillage, d'une lisse horizontale ou d'un claustra doublé ou non d'une haie d'essences locales ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales ;
- Soit d'un talus planté d'essences locales.

## ARTICLE UB-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces végétalisés devront représenter au minimum 50% des espaces non bâtis de l'unité foncière.

### ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

Sous réserve de justification, l'abattage des arbres de haute tige pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Tout terrain recevant une construction ou installation nouvelle doit être planté, à raison minimale d'un arbre de haute tige ou d'agrément pour 100 m<sup>2</sup> de parcellaire non construit ou recevoir un traitement paysager. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 ha, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable) devra être aménagé.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

Il s'agit également d'éviter l'emploi des essences végétales ayant un fort pouvoir allergisant (cf. annexe 2 du présent document).

## ARTICLE UB-7. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement (tableau).

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone urbaine ou à urbaniser, et en respectant les conditions de desserte énoncés ;
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Pour le stationnement des cycles, il convient de se référer au tableau intégré aux dispositions générales.

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Être plantée, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, ou végétalisée ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Présenter une surface de stationnement au sol perméable.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UB-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

#### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE UB-9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 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.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

En application de l'arrêté du 17 décembre 2008, tout puits ou forage à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. La qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau devra être assurée en permanence. Elle sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

## ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé et médico-sociaux, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

## RÉSEAUX SOUPLES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.

## COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

# CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

---

Il s'agit de la zone urbaine à vocation d'activités économiques.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **UEcp**, correspondant aux zones urbaines de périphérie à vocation principale d'activités commerciales ;
- **UEcpa**, correspondant aux zones urbaines de périphérie à vocation principale d'activités commerciales où les activités artisanales à vocation industrielle sont désormais favorisées (construction automobile, menuiserie, peinture ...) ;
- **UEcf**, correspondant aux zones urbaines à vocation d'activités économiques permettant une évolution limitée des activités commerciales existantes ;
- **UEi**, correspondant aux zones urbaines à vocation principale d'activités industrielles et artisanales ;
- **UEah** correspondant aux zones urbaines à vocation principale d'activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie qui sont compatibles avec l'habitat (construction automobile, maçonnerie ...) ;
- **UEt**, correspondant aux zones urbaines à vocation tertiaire (Parc Saint-Fiacre).

Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, les orientations écrites et graphiques énoncés dans le document des OAP devront être respectées.

# SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## ARTICLE UE-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	UEcf	UEcp	UEcpa	UEi	UEah	UEt
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>						
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
<b>HABITATION</b>						
Logement	V(1)	V(1)	V(1)	V(1)	V(1)	V(2)
Hébergement	X	X	X	X	X	X
<p><b>V(1)</b> sont autorisés seulement les logements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, le logement devra être intégré dans le volume du bâtiment d'activités, des exceptions pourront être accordées pour des raisons de sécurité. L'extension des habitations existantes est interdite.</p> <p><b>V(2)</b> sont autorisées les constructions neuves à vocation d'habitat sous la forme d'opérations d'ensemble.</p>						
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>						
Artisanat et commerce de détail	V(1)	V(2)	V(1)	V(3)	V(4)	X
Restauration	V(1)	V(2)	X	X	X	X
Commerce de gros	V(1)	V(2)	V(1)	V(3)	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V(1)	V(2)	V(1)	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X
<p><b>V(1)</b> seules la réhabilitation, la mise aux normes et l'extension limitée à 10% de la surface de vente des constructions commerciales existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU sont autorisées. La division de cellules commerciales existantes est interdite. Un changement de destination de la construction commerciale devra obligatoirement conduire aux sous destinations industrie ou bureau.</p> <p><b>V(2)</b> sous réserve que les nouvelles constructions commerciales et/ou que les modifications effectuées sur des constructions commerciales existantes soient de nature à réaliser ou à conserver une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>. De plus, la division cellulaire d'un bâtiment à usage commercial ne peut être autorisée que si les cellules une fois divisées dépassent 300m<sup>2</sup> de surface de vente chacune.</p> <p><b>V(3)</b> seuls les showroom sont autorisés, à condition qu'ils soient accolés à une activité dont la surface doit être supérieure à celle du showroom. Le showroom ne pourra pas excéder 15% de la surface de plancher du bâtiment.</p> <p><b>V(4)</b> les extensions et les mises aux normes des constructions à destination d'artisanat existantes sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</p>						
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V(1)	V(1)	V(1)	V(1)	V(1)	V(1)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V(1)	V(1)	V(1)	V(1)	V(1)	V(1)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V(1)	V(1)	V(1)	V(1)	X	V(1)
Salles d'art et de spectacles	V(1)	V(1)	V(1)	V(1)	X	V(1)
Équipements sportifs	V(1)	V(1)	V(1)	V(1)	X	V(1)
Autres équipements recevant du public	V(1)	V(1)	V(1)	V(1)	V(1)	V(1)
<b>V(1)</b> sous réserve d'être compatibles avec les constructions / activités existantes dans la zone.						

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie	V	X	V(1)	V	V(3)	X
Entrepôt	X	X	V	V	V(3)	X
Bureau	V	X	V(2)	V(2)	V(2)	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	V
<p><b>V(1)</b> sont autorisées uniquement les constructions artisanales affiliées à l'industrie, eu égard à la dimension des activités et de leur nature et sous réserve que les activités soient compatibles avec l'habitat (exemples d'activités : construction automobile, maçonnerie, menuiserie, artisan-peintre ...).</p> <p><b>V(2)</b> sous réserve d'être lié et nécessaire à une activité existante sur le site.</p> <p><b>V(3)</b> les extensions et les mises aux normes des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</p>						

## ARTICLE UE-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRi, nonobstant les dispositions du présent règlement.

Les zones humides sont identifiées au règlement graphique. Elles doivent être préservées dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Mayenne.

Sont strictement interdits toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

Par exception, des projets susceptibles de compromettre des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Mayenne).

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.

Sont admis, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont autorisés les showrooms liés à une construction ayant une sous-destination « industrie » ou une sous-destination « entrepôt », à condition qu'ils soient accolés à une activité dont la surface doit être supérieure à celle du showroom. Le showroom ne pourra pas excéder 15% de la surface de plancher du bâtiment.

## ARTICLE UE-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### MIXITÉ FONCTIONNELLE

Non réglementé.

### MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UE-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «UE-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer

En l'absence de règles de retrait mentionnées sur le document graphique l'implantation des constructions est libre en agglomération, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques et voies.

Hors agglomération, l'implantation des constructions devra respecter, le long des voies départementales, les règles de recul telles que définies dans le règlement de voirie départementale, à savoir :

- 20 mètres par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (RN 162, RD 28) ;
- 20 mètres par rapport aux routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie (RD 1, RD 20, RD 22 Ouest) ;
- 20 mètres par rapport aux routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie (RD 22 Sud, RD 105, RD 126, RD 267) ;
- 10 mètres par rapport aux autres routes départementales.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- En cas d'extension, réfection, adaptation d'une construction existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU dont l'implantation diffère des règles précitées, est permise une implantation en continuité de la construction préexistante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et sous réserve de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers ;
- Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, excepté pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution du recul préexistant.

##### 2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre.

##### 3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement). Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

La hauteur des constructions à usage d'activité ne doit pas dépasser 14 mètres au point le plus haut et 12 mètres au point le plus haut pour le secteur UEt.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.)
- Les installations techniques dont le processus industriel nécessite une grande hauteur.

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- En cas de reconstruction et de rénovation à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;
- En cas d'extension d'une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale précitée, dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale ;
- Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur supérieure.

## ARTICLE UE-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des extensions de constructions existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe de cohérence architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

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

### VOLUMÉTRIE

Les constructions, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE

Pour l'ensemble des constructions, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. De manière générale, le recours à des tonalités de couleur neutres doit être privilégié pour le traitement des façades.

L'utilisation de couleurs est permise à condition que la construction s'intègre dans le paysage naturel et/ou urbain environnant.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdites les façades présentant l'aspect du fibrociment et de la tôle ondulée.

## TOITURE

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de chaume, tôle ondulée et cuivre.

Les couvertures en bac acier sont autorisées, sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public. Lorsque les couvertures en bac acier sont visibles depuis l'espace public, elles sont uniquement autorisées si elles dissimulées par une remontée d'acrotère.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation (et notamment rénovation énergétique) et extensions de constructions existantes devront respecter l'harmonie des constructions d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

## CLÔTURES

Les murs de clôtures existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise pour la création d'un accès. Les clôtures constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales.

Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux de type toile et film plastique ou ciment moulé est interdit pour les clôtures en limite du domaine public. Une harmonie est imposée entre le portail, la pile et la clôture.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale 2,20 mètres. Elle doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

## ARTICLE UE-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les surfaces non imperméabilisées devront représenter au minimum 50% des espaces non bâtis de l'unité foncière.

### ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

Sous réserve de justification, l'abattage des arbres de haute tige pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une construction, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

Il s'agit également d'éviter l'emploi des essences végétales ayant un fort pouvoir allergisant (cf. annexe 2 du présent document).

## ARTICLE UE-7. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour le stationnement des cycles, il convient de se référer au tableau intégré aux dispositions générales.

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Être plantée, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, ou végétalisée ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Présenter une surface de stationnement au sol perméable.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UE-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

#### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE UE-9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 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.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

En application de l'arrêté du 17 décembre 2008, tout puits ou forage à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. La qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau devra être assurée en permanence. Elle sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

## ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé et médico-sociaux, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

## RÉSEAUX SOUPLES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.

## COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

# CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

---

Il s'agit de la zone urbaine affectée au stockage de matériaux.

Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, les orientations écrites et graphiques énoncés dans le document des OAP devront être respectées.

# SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## ARTICLE US-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	US
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	<b>X</b>
Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement	<b>X</b>
Hébergement	<b>X</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>
Restauration	<b>X</b>
Commerce de gros	<b>X</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>
Cinéma	<b>X</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V(1)</b>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>
Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>
Équipements sportifs	<b>X</b>
Autres équipements recevant du public	<b>X</b>
<i>V(1) sous réserve d'être compatibles avec les aménagements / activités existants dans la zone.</i>	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	<b>X</b>
Entrepôt	<b>X</b>
Bureau	<b>X</b>
Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>

## ARTICLE US-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRi, nonobstant les dispositions du présent règlement.

Les zones humides sont identifiées au règlement graphique. Elles doivent être préservées dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Mayenne.

Sont strictement interdits toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

Par exception, des projets susceptibles de compromettre des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Mayenne).

Sont admis, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

Sont admis, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites les aménagements, les installations et utilisations du sol nécessaires au stockage et liés à des activités économiques.

## ARTICLE US-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### MIXITÉ FONCTIONNELLE

Non réglementé.

### MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE US-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «US-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer

En l'absence de règles de retrait mentionnées sur le document graphique l'implantation des constructions est libre en agglomération, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques et voies.

Hors agglomération, l'implantation des constructions devra respecter, le long des voies départementales, les règles de recul telles que définies dans le règlement de voirie départementale, à savoir :

- 20 mètres par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (RN 162, RD 28) ;
- 20 mètres par rapport aux routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie (RD 1, RD 20, RD 22 Ouest) ;
- 20 mètres par rapport aux routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie (RD 22 Sud, RD 105, RD 126, RD 267) ;
- 10 mètres par rapport aux autres routes départementales.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, excepté pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution du recul préexistant.

##### 2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre.

##### 3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE US-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

### VOLUMÉTRIE

Non règlementé.

### FAÇADE

Non règlementé.

### TOITURE

Non règlementé.

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Non règlementé.

### DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Non règlementé.

### CLÔTURES

Les murs de clôtures existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise pour la création d'un accès. Les clôtures constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales.

Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux de type toile et film plastique ou ciment moulé est interdit pour les clôtures en limite du domaine public. Une harmonie est imposée entre le portail, la pile et la clôture.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale 2,20 mètres. Elle doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

## ARTICLE US-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les surfaces non imperméabilisées devront représenter au minimum 30% des espaces non bâtis de l'unité foncière.

## ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Sous réserve de justification, l'abattage des arbres de haute tige pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une construction, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

Il s'agit également d'éviter l'emploi des essences végétales ayant un fort pouvoir allergisant (cf. annexe 2 du présent document).

## ARTICLE US-7. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement. Pour le stationnement des cycles, il convient de se référer au tableau intégré aux dispositions générales.

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Être plantée, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, ou végétalisée ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Présenter une surface de stationnement au sol perméable.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE US-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

#### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE US-9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 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.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

En application de l'arrêté du 17 décembre 2008, tout puits ou forage à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. La qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau devra être assurée en permanence. Elle sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

## ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé et médico-sociaux, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

## RÉSEAUX SOUPLES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.

## COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

# CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

---

Il s'agit d'une zone urbaine affectée à l'accueil des équipements et des activités à vocation sportive, culturelle, pédagogique ou touristique et de loisirs. Elle comprend un secteur :

- **U1z**, correspondant au site du Refuge de l'Arche.

# SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## ARTICLE UL-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	UL	ULz
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
<b>HABITATION</b>		
Logement	X	X
Hébergement	V	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V(1)
Hébergement hôtelier et touristique	V	X
Cinéma	X	X
<i>V(1) sont autorisées les constructions et installations strictement liées à l'activité du Refuge de l'Arche, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</i>		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X
Salles d'art et de spectacles	V	X
Équipements sportifs	V	X
Autres équipements recevant du public	V	X
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie	X	X
Entrepôt	X	V(1)
Bureau	X	V(1)
Centre de congrès et d'exposition	X	X
<i>V(1) sont autorisés sous réserve d'être directement lié au fonctionnement du Refuge de l'Arche et de ne pas compromettre l'activité agricole ou sylvicole ou la qualité paysagère du site :</i> - L'adaptation et la réfection des constructions existantes ; - L'augmentation de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU à condition d'être strictement liée à l'évolution de l'activité existante dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment.		

## ARTICLE UL-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRi, nonobstant les dispositions du présent règlement.

Les zones humides sont identifiées au règlement graphique. Elles doivent être préservées dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Mayenne.

Sont strictement interdits toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

Par exception, des projets susceptibles de compromettre des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Mayenne).

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.

Sont admis, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont autorisées sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestres sous réserve qu'elles s'intègrent dans le tissu environnant ;
- Les constructions et aménagements légers liés aux loisirs et activités de plein air.

**De plus, dans le secteur Ulz**, sont autorisés par exception et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites, à l'accueil du public et à l'animation du site ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'abri et au soin des animaux ;
- Les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à l'ouverture au public du Refuge de l'Arche (réalisation de voies de circulation, espaces de promenade, de détente et de convivialité destinés aux visiteurs, aires de loisirs en plein air et lieux d'animation, guichets d'accueil ...) ;
- Les installations nécessaires à la gestion de l'ouverture du site au public répondant aux objectifs de minimisation des incidences sur l'environnement (notamment les locaux techniques et sanitaires) ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone.

## ARTICLE UL-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### MIXITÉ FONCTIONNELLE

Non réglementé.

### MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UL-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer

En l'absence de règles de retrait mentionnées sur le document graphique l'implantation des constructions est libre en agglomération, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques et voies.

Hors agglomération, l'implantation des constructions devra respecter, le long des voies départementales, les règles de recul telles que définies dans le règlement de voirie départementale, à savoir :

- 20 mètres par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (RN 162, RD 28) ;
- 20 mètres par rapport aux routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie (RD 1, RD 20, RD 22 Ouest) ;
- 20 mètres par rapport aux routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie (RD 22 Sud, RD 105, RD 126, RD 267) ;
- 10 mètres par rapport aux autres routes départementales.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- En cas d'extension, réfection, adaptation d'une construction existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU dont l'implantation diffère des règles précitées, est permise une implantation en continuité de la construction préexistante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et sous réserve de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers ;
- Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, excepté pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution du recul préexistant.

##### 2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre.

##### 3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement). Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.*

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus haut, excepté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.)
- Les installations techniques dont le processus industriel nécessite une grande hauteur.

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- En cas de reconstruction et de rénovation à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;
- En cas d'extension d'une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale précitée, dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale ;
- Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur supérieure.

## ARTICLE UL-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des extensions de constructions existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe de cohérence architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

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

### VOLUMÉTRIE

Les constructions, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE

Pour l'ensemble des constructions, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. De manière générale, le recours à des tonalités de couleur neutres doit être privilégié pour le traitement des façades.

L'utilisation de couleurs est permise à condition que la construction s'intègre dans le paysage naturel et/ou urbain environnant.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de briques est autorisée uniquement en chaînage d'angles et en encadrement des ouvertures.

### TOITURE

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de chaume, tôle ondulée et cuivre.

Les couvertures en bac acier sont autorisées uniquement pour les toitures terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation (et notamment rénovation énergétique) et extensions de constructions existantes devront respecter l'harmonie des constructions d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

## CLÔTURES

Les murs de clôtures existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise pour la création d'un accès. Les clôtures constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales.

Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux de type toile et film plastique ou ciment moulé est interdit pour les clôtures en limite du domaine public. Une harmonie est imposée entre le portail, la pile et la clôture.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 2 mètres dans la zone UL et 2,20 mètres dans le secteur ULz. Elle doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

## ARTICLE UL-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les surfaces non imperméabilisées devront représenter au minimum 50% des espaces non bâtis de l'unité foncière.

### ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

Sous réserve de justification, l'abattage des arbres de haute tige pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une construction, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Tout terrain recevant une construction ou installation nouvelle doit être planté, à raison minimale d'un arbre de haute tige ou d'agrément pour 100 m<sup>2</sup> de parcellaire non construit ou recevoir un traitement paysager. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

Il s'agit également d'éviter l'emploi des essences végétales ayant un fort pouvoir allergisant (cf. annexe 2 du présent document).

## ARTICLE UL-7. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement. Pour le stationnement des cycles, il convient de se référer au tableau intégré aux dispositions générales.

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Être plantée, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, ou végétalisée ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Présenter une surface de stationnement au sol perméable.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UL-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

#### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules (a minima les véhicules légers) de faire demi-tour.

### ARTICLE UL-9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 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.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

En application de l'arrêté du 17 décembre 2008, tout puits ou forage à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. La qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau devra être assurée en permanence. Elle sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

## ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé et médico-sociaux, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

## RÉSEAUX SOUPLES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.

## COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

---

*Rappel de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme : « 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 ».*

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUB

---

La zone **1AUB** correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation, à court ou moyen terme, à vocation d'habitation.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit respecter les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU.

# SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

## ARTICLE 1AUB-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	1AUB
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	<b>X</b>
Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement	<b>V</b>
Hébergement	<b>V</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>
Restauration	<b>X</b>
Commerce de gros	<b>X</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>
Cinéma	<b>X</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V(1)</b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V(1)</b>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V(1)</b>
Salles d'art et de spectacles	<b>V(1)</b>
Équipements sportifs	<b>V(1)</b>
Autres équipements recevant du public	<b>V(1)</b>
<i>V(1) sous réserve d'être compatibles avec les constructions autorisées dans la zone</i>	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	<b>X</b>
Entrepôt	<b>X</b>
Bureau	<b>X</b>
Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>

## ARTICLE 1AUB-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les zones humides sont identifiées au règlement graphique. Elles doivent être préservées dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Mayenne.

Sont strictement interdits toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

Par exception, des projets susceptibles de compromettre des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Mayenne).

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les bâtiments à usage d'activités industrielles
- Les bâtiments à usage d'activités agricoles,
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.

Sont admis, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Les constructions seront réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. L'aménagement peut se réaliser sous forme d'opérations ou de tranches successives à condition de ne pas compromettre l'aménagement complet de la zone. Les constructions isolées à vocation d'habitation ne sont autorisées que s'il s'agit de combler un espace résiduel.

## ARTICLE 1AUB-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### MIXITÉ FONCTIONNELLE

Non réglementé.

### MIXITÉ SOCIALE

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

Sur les communes déléguées de Saint-Fort et d'Azé, pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements sociaux. Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE 1AUB-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «1AUB-4.VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 1 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions principales peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Une implantation précise pourra être imposée dans les cas suivants :

- Lorsque l'ordonnement des constructions, le long de certaines emprises publiques et voies, marque le caractère patrimonial de la rue. Dans ce cas, le respect de cet ordonnancement pourra être imposé pour l'implantation de toute construction ;
- Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité.

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur la commune :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin réalisées en annexes à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Les constructions à usage d'habitation doivent observer un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, excepté pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution du recul préexistant.

##### 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

##### 3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions principales.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du terrain naturel ((niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement)). Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur absolue des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

## ARTICLE 1AUB-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié. Les pastiches d'architecture étrangère à la région par exemple type "Louisiane" ou "Chalet de montagne" ou d'architecture monumentale (frontons, colonnes, coupoles, flèches, etc.) sont interdits.

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière justifiant du caractère innovant du projet (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des extensions de constructions existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe de cohérence architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

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

### VOLUMÉTRIE

Les constructions, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE

Pour l'ensemble des constructions, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. De manière générale, le recours à des tonalités de couleur neutres, reprenant celle du bâti traditionnel présent sur la commune, doit être privilégié pour le traitement des façades.

L'utilisation de couleurs est permise à condition que la construction s'intègre dans le paysage naturel et/ou urbain environnant.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les façades présentant l'aspect du bac acier sont autorisées uniquement pour des constructions annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'utilisation de briques est autorisée uniquement en chaînage d'angles et en encadrement des ouvertures.

## TOITURE

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de chaume, tôle ondulée et cuivre.

Dans le cas d'une toiture en zinc, celui-ci devra être prépatiné afin de limiter son aspect brillant.

Les couvertures en bac acier sont autorisées uniquement pour les toitures terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public. Lorsque les couvertures en bac acier sont visibles depuis l'espace public, elles sont uniquement autorisées si elles dissimulées par une remontée d'acrotère.

En matière de formes de toitures, sont interdits les toits à demi-croupe et les toits mansardés.

En cas de réalisation de toiture à double-pans, celles-ci devront présenter un angle minimal de 35°. Un angle inférieur pourra être autorisé pour les annexes et extensions de constructions existantes, sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions environnantes.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction. Doivent être privilégiées les ouvertures en façade sud afin de maximiser les apports solaires.

Les châssis de toit et les verrières non encastrés sont interdits.

Les coffres de volets roulants extérieurs visibles depuis l'espace public sont autorisés à condition d'être encastrés au plan de la façade.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation (et notamment rénovation énergétique) et extensions de constructions existantes devront respecter l'harmonie des constructions d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

## CLÔTURES

Les murs de clôtures existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise pour la création d'un accès. Les clôtures constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales.

Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux de type toile et film plastique ou ciment moulé est interdit pour les clôtures en limite du domaine public. Une harmonie est imposée entre le portail, la pile et la clôture.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètre sur les voies et emprises publiques et 2 mètres en limites séparatives. Elle doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

## ARTICLE 1AUB-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces végétalisés devront représenter au minimum 50% des espaces non bâtis de l'unité foncière.

### ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

Sous réserve de justification, l'abattage des arbres de haute tige pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Tout terrain recevant une construction ou installation nouvelle doit être planté, à raison minimale d'un arbre de haute tige ou d'agrément pour 100 m<sup>2</sup> de parcellaire non construit ou recevoir un traitement paysager. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 ha, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable) devra être aménagé.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

Il s'agit également d'éviter l'emploi des essences végétales ayant un fort pouvoir allergisant (cf. annexe 2 du présent document).

## ARTICLE 1AUB-7. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement (tableau).

Le nombre de stationnement exigé au regard des besoins du projet pourra être revu à la baisse sous réserve de pouvoir justifier de l'existence d'un nombre de stationnements suffisants au sein d'aires de stationnement mutualisées pour répondre aux besoins à l'échelle de la zone.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone urbaine ou à urbaniser, et en respectant les conditions de desserte énoncés ;
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Pour le stationnement des cycles, il convient de se référer au tableau intégré aux dispositions générales.

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Être plantée, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, ou végétalisée ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Présenter une surface de stationnement au sol perméable.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 1AUB-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

#### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE 1AUB-9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 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.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

En application de l'arrêté du 17 décembre 2008, tout puits ou forage à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. La qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau devra être assurée en permanence. Elle sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

## ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé et médico-sociaux, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

## RÉSEAUX SOUPLES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.

## COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

# CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

---

La zone **1AUE** correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation, à court ou moyen terme, à vocation d'activités économiques. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit respecter les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU.

# SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## ARTICLE 1AUE-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	1AUE
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	<b>X</b>
Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement	<b>V<sup>(1)</sup></b>
Hébergement	<b>X</b>
<i>V<sup>(1)</sup> sont autorisés seulement les logements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité autorisée dans la zone. Par principe, le logement devra être intégré dans le volume du bâtiment d'activités, des exceptions pourront être accordées pour des raisons de sécurité.</i>	
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>
Restauration	<b>X</b>
Commerce de gros	<b>X</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>
Cinéma	<b>X</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V<sup>(1)</sup></b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V<sup>(1)</sup></b>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V<sup>(1)</sup></b>
Salles d'art et de spectacles	<b>V<sup>(1)</sup></b>
Équipements sportifs	<b>V<sup>(1)</sup></b>
Autres équipements recevant du public	<b>V<sup>(1)</sup></b>
<i>V<sup>(1)</sup> sous réserve d'être compatibles avec les constructions autorisées dans la zone.</i>	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	<b>V</b>
Entrepôt	<b>V</b>
Bureau	<b>V<sup>(1)</sup></b>
Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>
<i>V<sup>(1)</sup> sous réserve d'être lié à une construction autorisée dans la zone.</i>	

## ARTICLE 1AUE-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les zones humides sont identifiées au règlement graphique. Elles doivent être préservées dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Mayenne.

Sont strictement interdits toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

Par exception, des projets susceptibles de compromettre des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Mayenne).

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.

Sont admis, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont autorisés les showrooms liés à une construction ayant une sous-destination « industrie » ou une sous-destination « entrepôt », à condition qu'ils soient accolés à une activité dont la surface doit être supérieure à celle du showroom. Le showroom ne pourra pas excéder 15% de la surface de plancher du bâtiment.

## ARTICLE 1AUE-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### MIXITÉ FONCTIONNELLE

Non réglementé.

### MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE 1AUE-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «1AUE-4.VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer

En l'absence de règles de retrait mentionnées sur le document graphique l'implantation des constructions est libre en agglomération, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques et voies.

Hors agglomération, l'implantation des constructions devra respecter, le long des voies départementales, les règles de recul telles que définies dans le règlement de voirie départementale, à savoir :

- 20 mètres par rapport aux routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie (RD 1, RD 20, RD 22 Ouest) ;
- 20 mètres par rapport aux routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie (RD 22 Sud, RD 105, RD 126, RD 267) ;
- 10 mètres par rapport aux autres routes départementales.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- En cas d'extension, réfection, adaptation d'une construction existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU dont l'implantation diffère des règles précitées, est permise une implantation en continuité de la construction préexistante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et sous réserve de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers ;
- Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, excepté pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution du recul préexistant.

##### 2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre.

##### 3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement). Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

La hauteur des constructions à usage d'activité ne doit pas dépasser 14 mètres au point le plus haut.

Il peut être dérogé à cette règle s'il est justifié que les techniques industrielles employées ne permettent pas de respecter le plafond défini de 14 mètres au point le plus haut. Aussi, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.)
- Les installations techniques dont le processus industriel nécessite une grande hauteur.

## ARTICLE 1AUE-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des extensions de constructions existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe de cohérence architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

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

### VOLUMÉTRIE

Les constructions, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE

Pour l'ensemble des constructions, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. De manière générale, le recours à des tonalités de couleur neutres doit être privilégié pour le traitement des façades.

L'utilisation de couleurs est permise à condition que la construction s'intègre dans le paysage naturel et/ou urbain environnant.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdites les façades présentant l'aspect du fibrociment et de la tôle ondulée.

### TOITURE

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de chaume, tôle ondulée et cuivre.

Les couvertures en bac acier sont autorisées, sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public. Lorsque les couvertures en bac acier sont visibles depuis l'espace public, elles sont uniquement autorisées si elles dissimulées par une remontée d'acrotère.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation (et notamment rénovation énergétique) et extensions de constructions existantes devront respecter l'harmonie des constructions d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

## CLÔTURES

Les murs de clôtures existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise pour la création d'un accès. Les clôtures constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales.

Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux de type toile et film plastique ou ciment moulé est interdit pour les clôtures en limite du domaine public. Une harmonie est imposée entre le portail, la pile et la clôture.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale 2,20 mètres. Elle doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

## ARTICLE 1AUE-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les surfaces non imperméabilisées devront représenter au minimum 50% des espaces non bâtis de l'unité foncière.

### ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

Sous réserve de justification, l'abattage des arbres de haute tige pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une construction, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

Il s'agit également d'éviter l'emploi des essences végétales ayant un fort pouvoir allergisant (cf. annexe 2 du présent document).

## ARTICLE 1AUE-7. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement.

Le nombre de stationnement exigé au regard des besoins du projet pourra être revu à la baisse sous réserve de pouvoir justifier de l'existence d'un nombre de stationnements suffisants au sein d'aires de stationnement mutualisées pour répondre aux besoins à l'échelle de la zone.

Pour le stationnement des cycles, il convient de se référer au tableau intégré aux dispositions générales.

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Être plantée, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, ou végétalisée ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Présenter une surface de stationnement au sol perméable.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 1AUE-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

#### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE 1AUE-9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 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.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

En application de l'arrêté du 17 décembre 2008, tout puits ou forage à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. La qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau devra être assurée en permanence. Elle sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

## ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé et médico-sociaux, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

## RÉSEAUX SOUPLES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.

## COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

# CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUB

---

La zone 2AUB correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à vocation d'habitat à plus long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

## **SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

### **ARTICLE 2AUB-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUB-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation sont uniquement autorisés :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ;
- L'aménagement de liaisons douces.

### **ARTICLE 2AUB-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **MIXITÉ FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

#### **MIXITÉ SOCIALE**

Non réglementé.

## **SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **ARTICLE 2AUB-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUB-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUB-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE**

Non réglementé.

#### **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUB-7. STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 2AUB-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

#### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE 2AUB-9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 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.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

En application de l'arrêté du 17 décembre 2008, tout puits ou forage à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. La qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau devra être assurée en permanence. Elle sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

## ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé et médico-sociaux, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

## RÉSEAUX SOUPLES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.

## COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

# CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUE

---

La zone 2AUE correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à vocation économique à plus long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

# SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## ARTICLE 2AUE-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Non réglementé.

## ARTICLE 2AUE-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation sont uniquement autorisés :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ;
- L'aménagement de liaisons douces.

## ARTICLE 2AUE-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### MIXITÉ FONCTIONNELLE

Non réglementé.

### MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

## **SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **ARTICLE 2AUE-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUE-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUE-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE**

Non réglementé.

#### **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUE-7. STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 2AUE-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

#### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE 2AUE-9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 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.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

En application de l'arrêté du 17 décembre 2008, tout puits ou forage à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. La qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau devra être assurée en permanence. Elle sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

## ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé et médico-sociaux, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

## RÉSEAUX SOUPLES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.

## COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

---

*Rappel de l'article R151-22 du code de l'urbanisme : « 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. »*

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

---

La zone **A** correspond à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs suivants :

- **Ap**, correspondant à des secteurs agricoles inconstructibles, dont la vocation peut évoluer à terme ;
- **Aeq**, correspondant aux espaces agricoles réservés aux activités équestres ;
- **Ah**, correspondant au STECAL à vocation d'habitat en contexte agricole ;
- **Ae**, correspondant aux STECAL à vocation économique recouvrant certaines activités économiques existantes en contexte agricole ;
- **Al** correspondant à un STECAL destiné à une activité événementielle existante sur la commune déléguée de Saint-Fort ;
- **Ale** correspondant au STECAL destiné à l'accueil d'équipements légers pour l'organisation de manifestations culturelles et événementielles.

# SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## ARTICLE A-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	A	Aeq	Ap	Ah	Ae	AI	Ale
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>							
Exploitation agricole	V(1)	V(1)	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
<p><b>V(1)</b> sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 ;</li> <li>les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des 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 ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</li> </ul>							
	A	Aeq	Ap	Ah	Ae	AI	Ale
<b>HABITATION</b>							
Logement	V(1)	V(2)	V(3)	V	V(4)	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
<p><b>V(1)</b> sont autorisées les nouvelles constructions sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>D'être destinées au logement des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ;</li> <li>D'être implantées à une distance maximale de 50 mètres par rapport aux bâtiments constituant le siège d'exploitation ou les sites principaux de l'exploitation. Cette distance peut être portée à 100 mètres maximum si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief des terrains le justifient ;</li> <li>Que la construction des bâtiments d'exploitation précède ou s'effectue simultanément à celle du logement ;</li> <li>Dans la limite d'un logement de fonction par exploitation conformément à la Charte agriculture et urbanisme (deux logements de fonction maximum seront autorisés dans le cas de formes juridiques sociétaires, à condition d'en démontrer le besoin).</li> </ul> <p>De plus, sont autorisées les extensions des habitations existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> <li>De maintenir une distance minimale avec le bâtiment d'élevage supérieure ou égale à 100 mètres lorsque l'habitation existante est située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un hangar agricole ou de maintenir l'inter-distance existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination lorsque l'habitation existante est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un hangar agricole ;</li> <li>Dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination ;</li> <li>De ne pas créer une nouvelle habitation.</li> </ul> <p>De plus, sont autorisées les annexes des habitations existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> <li>D'être implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation ;</li> <li>Dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions annexes et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bassins de piscines ;</li> <li>De ne pas créer une nouvelle habitation.</li> </ul> <p>De plus, sont autorisés les changements de destination de bâtiments existants vers la sous-destination logement sous réserve d'être identifiés dans le règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'obtenir un avis favorable de la CDPENAF.</p> <p><b>V(2)</b> sont autorisées les nouvelles constructions sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de centres équestres ;</li> <li>D'être implantées à une distance maximale de 50 mètres par rapport aux bâtiments constituant le siège d'exploitation ou les sites principaux de</li> </ul>							

*l'exploitation. Cette distance peut être portée à 100 mètres maximum si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief des terrains le justifient ;*

- *Que la construction des bâtiments d'exploitation précède ou s'effectue simultanément à celle du logement ;*
- *Dans la limite d'un logement de fonction par centre équestre.*

*De plus, sont autorisées les extensions des habitations existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, sous réserve :*

- *De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
- *De maintenir une distance minimale avec le bâtiment d'élevage supérieure ou égale à 100 mètres lorsque l'habitation existante est située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un hangar agricole ou de maintenir l'inter-distance existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination lorsque l'habitation existante est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un hangar agricole ;*
- *Dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination ;*
- *De ne pas créer une nouvelle habitation.*

*De plus, sont autorisées les annexes des habitations existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, sous réserve :*

- *De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
- *D'être implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation ;*
- *Dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions annexes et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bassins de piscines ;*
- *De ne pas créer une nouvelle habitation.*

**V(3)** *sont autorisées les extensions des habitations existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, sous réserve :*

- *De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
- *De maintenir une distance minimale avec le bâtiment d'élevage supérieure ou égale à 100 mètres lorsque l'habitation existante est située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un hangar agricole ou de maintenir l'inter-distance existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination lorsque l'habitation existante est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un hangar agricole ;*
- *Dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination ;*
- *De ne pas créer une nouvelle habitation.*

*De plus, sont autorisées les annexes des habitations existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, sous réserve :*

- *De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
- *D'être implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation ;*
- *Dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions annexes et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bassins de piscines ;*
- *De ne pas créer une nouvelle habitation.*

**V(4)** *sont autorisées les extensions des habitations existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, sous réserve :*

- *De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
- *De maintenir une distance minimale avec le bâtiment d'élevage supérieure ou égale à 100 mètres lorsque l'habitation existante est située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un hangar agricole ou de maintenir l'inter-distance existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination lorsque l'habitation existante est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un hangar agricole ;*
- *Dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination ;*
- *De ne pas créer une nouvelle habitation.*

*Sont autorisées les annexes des habitations existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, sous réserve :*

- *De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
- *D'être implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation ;*
- *Dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions annexes et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bassins de piscines ;*
- *De ne pas créer une nouvelle habitation.*

*De plus, sont autorisées les constructions à destination de logement suite à un changement de destination d'un bâtiment existant à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

	A	Aeq	Ap	Ah	Ae	Al	Ale
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>							
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	V(2)	X	X
Restauration	X	X	X	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	V(2)	V(2)	V(3)
Hébergement hôtelier et touristique	V(1)	X	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
<p><b>V(1)</b> sont autorisés les changements de destination de bâtiments existants sous réserve d'être identifiés dans le règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'obtenir un avis favorable de la CDPENAF.</p> <p><b>V(2)</b> sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'être complémentaires ou liée à l'activité existante ;</li> <li>- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> <li>- De ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage ;</li> <li>- Dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU.</li> </ul> <p><b>V(3)</b> sont autorisées les constructions et installations complémentaires ou liées à l'activité existante, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>							
	A	Aeq	Ap	Ah	Ae	Al	Ale
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V(1)						
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X
<p><b>V(1)</b> sous réserve d'être de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>							
	A	Aeq	Ap	Ah	Ae	Al	Ale
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>							
Industrie	X	X	X	X	V(1)	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	V(1)	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
<p><b>V(1)</b> sont autorisées les nouvelles constructions artisanales affiliées à l'industrie sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> <li>- D'être strictement liées à l'évolution des activités existantes dans le secteur ;</li> <li>- De ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage ;</li> <li>- Dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU.</li> </ul>							

## ARTICLE A-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRi, nonobstant les dispositions du présent règlement.

Les zones humides sont identifiées au règlement graphique. Elles doivent être préservées dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Mayenne.

Sont strictement interdits toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

Par exception, des projets susceptibles de compromettre des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Mayenne).

Sont admis, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

**Dans l'ensemble de la zone A**, sont interdits tous les usages, affectations, constructions ou installations sauf ceux visés aux articles A-1 et A-2.

**Dans l'ensemble de la zone A**, sont autorisés sous condition :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des projets d'intérêt général, des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public, à des travaux de construction autorisées dans la zone, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;
- Les clôtures, dans les conditions prévues à l'article A-6 ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites ;
- Les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles ;
- Les abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise par unité foncière et à condition d'être dédiées à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site.

**De plus, dans le secteur Ap**, toute nouvelle construction est interdite.

Y sont seules autorisées :

- Les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction ou de l'installation étendue,
- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions agricoles existantes dans le cadre d'une mise aux normes.

De plus, **dans le secteur Aeq**, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites les ouvrages, installations et aménagements nécessaires aux centres équestres et d'entraînement de chevaux.

**De plus, dans le secteur Ae**, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- Les dépôts et stockages, sous réserve d'être cachés par des haies de type bocager sur au moins les trois quarts de leur périmètre ;
- Les installations et aménagements nécessaires aux activités présentes dans le secteur.

**De plus, dans le secteur AI,** sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- Les installations et aménagements légers de plein-air à vocation culturelle et de loisirs.

### **ARTICLE A-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE A-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «A-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions doivent s'implanter en recul par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer. Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (RN 162, RD 28), en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme ;
- 20 mètres par rapport aux routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie (RD 1, RD 20, RD 22 Ouest) ;
- 15 mètres par rapport aux routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie (RD 22 Sud, RD 105, RD 126, RD 267) ;
- 10 mètres par rapport aux autres routes départementales ;
- 3 mètres par rapport aux voies communales et autres voiries ;
- 5 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire pour les constructions à destination d'habitation.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- En cas d'extension, réfection, adaptation d'une construction existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU dont l'implantation diffère des règles précitées, est permise une implantation en continuité de la construction préexistante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et sous réserve de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers ;
- Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Dans la zone A, les nouvelles constructions et aménagements devront observer un recul minimal de 35 mètres depuis l'axe des cours d'eau.

##### 2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Une implantation différente pourra être autorisée :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- En cas d'extension, réfection, adaptation d'une construction existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU dont l'implantation diffère des règles précitées, est permise une implantation en continuité de la construction préexistante sans réduire le retrait préexistant.

##### 3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être au maximum de 50 mètres.

Concernant les constructions ayant la sous-destination « logement », la distance entre le bâtiment principal et l'annexe doit être au maximum de 30 mètres.

## EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée de la manière suivante pour les secteurs concernés :

Secteurs	Emprise au sol maximale (construction principale + annexe – bassin de piscine compris)
Ah	50 % de l'emprise au sol de l'unité foncière. Les extensions des constructions existantes sont limitées à 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU.
Aeq	30 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU.
Ae	30 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU.
Al	30 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU.
Ale	3 000 m <sup>2</sup> d'emprise au sol complémentaire.
Ap	30 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU.

Dans l'ensemble des secteurs, pour les constructions à destination d'habitation, les annexes sont limitées à 90 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions annexes et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bassins de piscines.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement). Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, éoliennes, silos, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

### Pour les constructions à destination d'habitation

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres point le plus haut.

La hauteur des annexes et des abris pour animaux ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale.

### Pour les autres constructions

Secteurs	Hauteur maximale (au point le plus haut)
Ah	9 mètres
Aeq	12 mètres
Ae	9 mètres
Al	9 mètres
Ale	9 mètres
Ap	12 mètres

Dans la zone agricole pure, la hauteur des constructions devra s'intégrer dans le cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent. La hauteur ne pourra pas excéder 12 mètres au point le plus haut.

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- En cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;
- En cas d'extension d'une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale précitée, dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale ;
- Pour assurer une continuité avec une habitation existante sur une parcelle contigüe, ou sur le même terrain, si elle a une hauteur supérieure.

## ARTICLE A-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié. Les pastiches d'architecture étrangère à la région par exemple type "Louisiane" ou "Chalet de montagne" ou d'architecture monumentale (frontons, colonnes, coupoles, flèches, etc.) sont interdits.

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des extensions de constructions existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe de cohérence architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

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

### VOLUMÉTRIE

Les constructions, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE

Pour l'ensemble des constructions, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. De manière générale, le recours à des tonalités de couleur neutres doit être privilégié pour le traitement des façades.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### **Pour les constructions à destination d'habitation**

Sont interdites les façades présentant l'aspect du béton brut, du fibrociment, de la tôle ondulée et du bac acier.

## TOITURE

### Pour les constructions à destination d'habitation

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de chaume, tôle ondulée et cuivre.

Les tuiles ou tout autre matériau d'aspect identique peuvent être autorisés dans le cas d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles.

Dans le cas d'une toiture en zinc, celui-ci devra être prépatiné afin de limiter son aspect brillant.

Les couvertures en bac acier sont autorisées uniquement :

- Pour les toitures terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public ;
- Pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les couvertures en bac acier sont autorisées uniquement pour les toitures terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public. Lorsque les couvertures en bac acier sont visibles depuis l'espace public, elles sont uniquement autorisées si elles sont dissimulées par une remontée d'acrotère.

En matière de formes de toitures, sont interdits les toits mansardés et les toits à demi-croupe.

En cas de réalisation de toiture à double-pans, celles-ci devront présenter un angle minimal de 35°. Un angle inférieur pourra être autorisé pour les annexes et extensions de constructions existantes, sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions environnantes.

### Pour les autres constructions

Non réglementé.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

Les coffres de volets roulants extérieurs visibles depuis l'espace public sont autorisés à condition d'être encastrés au plan de la façade.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation (et notamment rénovation énergétique) et extensions de constructions existantes devront respecter l'harmonie des constructions d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

Au sein du secteur Ale, les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur, etc. Ces systèmes doivent être au maximum intégrés aux volumes des constructions et faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative afin de limiter les nuisances sonores et visuelles.

## CLÔTURES

Les murs de clôtures existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise pour la création d'accès. Les clôtures constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales.

Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux de type toile et film plastique ou ciment moulé est interdit. Une harmonie est imposée entre le portail, la pile et la clôture.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 2 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives. Elle doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

## ARTICLE A-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les surfaces non imperméabilisées devront représenter au minimum 50% des espaces bâtis de l'unité foncière.

### ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

Sous réserve de justification, l'abattage des arbres de haute tige pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une construction, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

**Dans les secteurs Ae, Ale et Ah**, tout terrain recevant une construction ou installation nouvelle doit être planté, à raison minimale d'un arbre de haute tige ou d'agrément pour 100 m<sup>2</sup> de parcellaire non construit ou recevoir un traitement paysager. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

Il s'agit également d'éviter l'emploi des essences végétales ayant un fort pouvoir allergisant (cf. annexe 2 du présent document).

## ARTICLE A-7. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement (tableau).

Pour le stationnement des cycles, il convient de se référer au tableau intégré aux dispositions générales.

Hormis dans le cas de stationnements temporaires au sein du secteur Ale, toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnemental suivants :

- Être planté, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, ou végétalisée ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Présenter une surface de stationnement au sol perméable.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE A-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

#### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### ARTICLE A-9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 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. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

En application de l'arrêté du 17 décembre 2008, tout puits ou forage à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. La qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau devra être assurée en permanence. Elle sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

À la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis avec l'accord du gestionnaire sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

## ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. À l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé et médico-sociaux, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

## RÉSEAUX SOUPLES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.

## COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

*Rappel de l'article R151-24 du code de l'urbanisme : « 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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »*

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

---

La zone N recouvre les espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend les secteurs suivants :

- **Nf**, qui correspond aux espaces forestiers dotés d'un document de gestion durable au sens du code forestier ;
- **Nc**, correspondant au secteur réservé à l'exploitation du sol pour les carrières ;
- **Ni**, correspondant aux STECAL à vocation de constructions et équipements légers de plein air à vocation sportive, culturelle et de loisirs ;
- **Nlz** correspondant au STECAL du site du Refuge de l'Arche ;
- **Ng**, qui correspond au STECAL destiné à l'accueil d'un golf ;
- **Nj**, qui correspond au secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant pour vocation d'accueillir des jardins familiaux ;
- **Nt**, correspondant aux STECAL à vocation touristique recouvrant des hébergements touristiques (gîtes / chambres d'hôtes) ;
- **Nt**, qui correspond aux STECAL destiné à l'accueil d'hébergements touristiques en contexte naturel
- **Ngv**, destinés aux STECAL recouvrant les aires d'accueil et terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage.

# SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## ARTICLE N-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	N	Nf	NI	Nlz	Ng	Nj	Nt	Nc	Ngv
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>									
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	V	V(1)	X	X	X	X	X	X	X
<p><b>V(1)</b> sont autorisées les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou sylvicole ou la qualité paysagère du site.</p>									
Logement	V(1)	X	X	X	V(2)	X	V(2)	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<p><b>V(1)</b> sont autorisées les extensions des habitations existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;</li> <li>- De maintenir une distance minimale avec le bâtiment d'élevage supérieure ou égale à 100 mètres lorsque l'habitation existante est située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un hangar agricole ou de maintenir l'inter-distance existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination lorsque l'habitation existante est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un hangar agricole ;</li> <li>- Dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination ;</li> <li>- De ne pas créer une nouvelle habitation.</li> </ul> <p>De plus, sont autorisées les annexes des habitations existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> <li>- D'être implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation ;</li> <li>- Dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions annexes et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bassins de piscines.</li> <li>- De ne pas créer une nouvelle habitation.</li> </ul> <p>De plus, sont autorisés les changements de destination de bâtiments existants vers la sous-destination logement sous réserve d'être identifiés dans le règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'obtenir un avis favorable de la CDNPS.</p>									
<p><b>V(2)</b> sont autorisées les extensions des habitations existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;</li> <li>- De maintenir une distance minimale avec le bâtiment d'élevage supérieure ou égale à 100 mètres lorsque l'habitation existante est située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un hangar agricole ou de maintenir l'inter-distance existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination lorsque l'habitation existante est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un hangar agricole ;</li> <li>- Dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination ;</li> <li>- De ne pas créer une nouvelle habitation.</li> </ul> <p>De plus, sont autorisées les annexes des habitations existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> <li>- D'être implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation ;</li> <li>- Dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions annexes et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bassins de piscines.</li> <li>- De ne pas créer une nouvelle habitation.</li> </ul>									

	N	Nf	NI	Nlz	Ng	Nj	Nt	Nc	Ngv
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>									
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	V(3)	V(4)	V(3)	X	V(3)	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V(1)	X	X	X	V(2)	X	V(2)	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<p><b>V(1)</b> sont autorisés les changements de destination de bâtiments existants vers la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » sous réserve d'être identifiés dans le règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'obtenir un avis favorable de la CDNPS.</p> <p><b>V(2)</b> est autorisée sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites l'augmentation de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU sous réserve d'être strictement liée aux activités touristiques existantes dans le secteur. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.</p> <p><b>V(3)</b> sont autorisées les constructions et installations complémentaires ou liées à l'activité existante, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p><b>V(4)</b> sont autorisées les constructions et installations strictement liées à l'activité du Refuge de l'Arche, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>									
	N	Nf	NI	Nlz	Ng	Nj	Nt	Nc	Ngv
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V(1)	X	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V(1)								
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	V(1)	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	V(1)	X	V(1)	X	V(1)	X	V(1)
<p><b>V(1)</b> sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou sylvicole ou la qualité paysagère du site.</p>									
	N	Nf	NI	Nlz	Ng	Nj	Nt	Nc	Ngv
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>									
Industrie	X	X	X	X	X	X	X	V(1)	X
Entrepôt	X	X	X	V(2)	X	X	X	V(1)	X
Bureau	X	X	X	X	X	X	X	V(1)	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<p><b>V(1)</b> sont autorisés les équipements et constructions strictement nécessaires à l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou sylvicole ou la qualité paysagère du site.</p> <p><b>V(2)</b> sont autorisés sous réserve d'être directement lié au fonctionnement du Refuge de l'Arche et de ne pas compromettre l'activité agricole ou sylvicole ou la qualité paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'adaptation et la réfection des constructions existantes ;</li> <li>- L'augmentation de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU à condition d'être strictement liée à l'évolution de l'activité existante dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment.</li> </ul>									

## ARTICLE N-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRi, nonobstant les dispositions du présent règlement.

Les zones humides sont identifiées au règlement graphique. Elles doivent être préservées dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Mayenne.

Sont strictement interdits toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

Par exception, des projets susceptibles de compromettre des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Mayenne).

Sont admis, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

**Dans l'ensemble de la zone N**, sont interdits tous les usages, affectations, constructions ou installations sauf ceux visés aux articles N-1 et N-2.

**Dans l'ensemble de la zone N**, sont autorisés sous condition :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des projets d'intérêt général, des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public, à des travaux de construction autorisées dans la zone, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;
- Les clôtures, dans les conditions prévues à l'article N-6 ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites ;
- Les aménagements légers et constructions légères nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles ;
- Les abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise par unité foncière et à condition d'être dédiées à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site.

**De plus, dans le secteur NI**, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- Les constructions, installations et aménagements légers de plein-air à vocation sportive, culturelle et de loisirs.

**De plus, dans le secteur Nlz**, sont autorisés par exception et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites, à l'accueil du public et à l'animation du site ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'abri et au soin des animaux ;
- Les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à l'ouverture au public du Refuge de l'Arche (réalisation de voies de circulation, espaces de promenade, de détente et de convivialité destinés aux visiteurs, aires de loisirs en plein air et lieux d'animation, guichets d'accueil ...) ;
- Les installations nécessaires à la gestion de l'ouverture du site au public répondant aux objectifs de minimisation des incidences sur l'environnement (notamment les locaux techniques et sanitaires) ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone.

**De plus, dans le secteur Ng**, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites les aménagements légers, les constructions et installations liées et nécessaires au golf.

**De plus, dans le secteur Nj**, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites les abris inhérents aux jardins familiaux dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**De plus, dans le secteur Ngv**, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations situées dans l'aire ;
- Le stationnement des caravanes ;
- La création d'aires de stationnement.

**De plus, dans le secteur Nt**, est autorisée l'implantation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités touristiques propres au secteur.

**De plus, dans le secteur Nc**, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- L'ouverture et extension de carrières et de mines 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 bâtiments nécessaires et directement liées à l'exploitation de carrières et de mines ;
- L'extension des constructions existantes directement liées à l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts et le traitement de matériaux inertes.

### ARTICLE N-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE N-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «N-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions doivent s'implanter en recul par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer. Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (RN 162, RD 28), en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme ;
- 20 mètres par rapport aux routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie (RD 1, RD 20, RD 22 Ouest) ;
- 15 mètres par rapport aux routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie (RD 22 Sud, RD 105, RD 126, RD 267) ;
- 10 mètres par rapport aux autres routes départementales ;
- 3 mètres par rapport aux voies communales et autres voiries ;
- 5 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire pour les constructions à destination d'habitation.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- En cas d'extension, réfection, adaptation d'une construction existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU dont l'implantation diffère des règles précitées, est permise une implantation en continuité de la construction préexistante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et sous réserve de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers ;
- Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Dans la zone N, les nouvelles constructions et aménagements devront observer un recul minimal de 35 mètres depuis l'axe des cours d'eau.

##### 2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Une implantation différente pourra être autorisée :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- En cas d'extension, réfection, adaptation d'une construction existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU dont l'implantation diffère des règles précitées, est permise une implantation en continuité de la construction préexistante sans réduire le retrait préexistant.

##### 3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être au maximum de 50 mètres.

Concernant les constructions ayant la sous-destination « logement », la distance entre le bâtiment principal et l'annexe doit être au maximum de 30 mètres.

## EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée de la manière suivante pour les secteurs concernés :

Secteurs	Emprise au sol maximale (construction principale + annexe – bassin de piscine compris)
Nf	Sans objet.
Nl	30 % de l'emprise du STECAL concerné.
Nlz	30 % de l'emprise du STECAL concerné. Concernant les constructions ayant la sous-destination « entrepôt » : augmentation limitée à 50 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU.
Ng	30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU.
Nt	50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU.
Ngv	10 % de l'emprise du STECAL concerné
Nc	20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU.

Dans la zone N pure et dans les secteurs Ng et Nt, pour les constructions à destination d'habitation, les annexes sont limitées à 90 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions annexes et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bassins de piscines.

Concernant les abris inhérents aux jardins familiaux, l'emprise au sol est limitée de manière absolue. L'emprise au sol des abris inhérents aux jardins familiaux ne pourra dépasser 10 m<sup>2</sup> par parcelle d'usage en zone N et 6 m<sup>2</sup> par parcelle d'usage dans le secteur Nj.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement). Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, éoliennes, silos, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

### Pour les constructions à destination d'habitation

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au point le plus haut.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale.

### Pour les autres constructions

Secteurs	Hauteur maximale (au point le plus haut)
Nf	12 mètres
Nl	9 mètres
Nlz	12 mètres
Ng	9 mètres
Nj	3 mètres
Nt	9 mètres
Ngv	9 mètres
Nc	12 mètres

Dans le reste de la zone naturelle, la hauteur des constructions devra s'intégrer dans le cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent. La hauteur ne pourra pas excéder 12 mètres au point le plus haut.

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- En cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;
- En cas d'extension d'une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale précitée, dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale ;
- Pour assurer une continuité avec une habitation existante sur une parcelle contigüe, ou sur le même terrain, si elle a une hauteur supérieure ;
- En cas d'impératifs techniques.

## ARTICLE N-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié. Les pastiches d'architecture étrangère à la région par exemple type "Louisiane" ou "Chalet de montagne" ou d'architecture monumentale (frontons, colonnes, coupoles, flèches, etc.) sont interdits.

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des extensions de constructions existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe de cohérence architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

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

### VOLUMÉTRIE

Les constructions, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE

Le recours à des tonalités de couleur neutres doit être privilégié pour le traitement des façades.

Pour l'ensemble des constructions, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. De manière générale, le recours à des tonalités de couleur neutres doit être privilégié pour le traitement des façades.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### **Pour les constructions à destination d'habitation**

Sont interdites les façades présentant l'aspect du béton brut, du fibrociment, de la tôle ondulée et du bac acier.

## TOITURE

### Pour les constructions à destination d'habitation

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de chaume, tôle ondulée et cuivre.

Les tuiles ou tout autre matériau d'aspect identique peuvent être autorisés dans le cas d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles.

Dans le cas d'une toiture en zinc, celui-ci devra être prépatiné afin de limiter son aspect brillant.

Les couvertures en bac acier sont autorisées uniquement :

- Pour les toitures terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public ;
- Pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les couvertures en bac acier sont autorisées uniquement pour les toitures terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public. Lorsque les couvertures en bac acier sont visibles depuis l'espace public, elles sont uniquement autorisées si elles sont dissimulées par une remontée d'acrotère.

En matière de formes de toitures, sont interdits les toits mansardés et les toits à demi-croupe.

En cas de réalisation de toiture à double-pans, celles-ci devront présenter un angle minimal de 35°. Un angle inférieur pourra être autorisé pour les annexes et extensions de constructions existantes, sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions environnantes.

### Pour les autres constructions

Non réglementé.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

Les coffres de volets roulants extérieurs visibles depuis l'espace public sont autorisés à condition d'être encastrés au plan de la façade.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation (et notamment rénovation énergétique) et extensions de constructions existantes devront respecter l'harmonie des constructions d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

## CLÔTURES

Les murs de clôtures existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise pour la création d'accès. Les clôtures constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales.

Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux de type toile et film plastique ou ciment moulé est interdit pour les clôtures en limite du domaine public. Une harmonie est imposée entre le portail, la pile et la clôture.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 2 mètre sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives. Elle doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

## ARTICLE N-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les surfaces non imperméabilisées devront représenter au minimum 50% des espaces bâtis de l'unité foncière.

### ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

Sous réserve de justification, l'abattage des arbres de haute tige pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une construction, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

Il s'agit également d'éviter l'emploi des essences végétales ayant un fort pouvoir allergisant (cf. annexe 2 du présent document).

## ARTICLE N-7. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement (tableau).

Pour le stationnement des cycles, il convient de se référer au tableau intégré aux dispositions générales.

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnemental suivants :

- Être planté, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, ou végétalisée ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Présenter une surface de stationnement au sol perméable.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE N-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

#### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### ARTICLE N-9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 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. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

En application de l'arrêté du 17 décembre 2008, tout puits ou forage à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. La qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral. Il en va de même pour toute structure d'hébergement ou plus généralement d'accueil du public (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, poney club, etc) située en zone naturelle, qui ne serait pas alimentée à l'adduction publique.

La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau devra être assurée en permanence. Elle sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à

la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis avec l'accord du gestionnaire sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

## ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) dont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé et médico-sociaux, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

## RÉSEAUX SOUPLES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doit être réalisées en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.

## COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

## ANNEXE 1 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle, c'est un cancérigène du poumon qui peut présenter un risque pour la santé des occupants de bâtiments confinés (et notamment dans lesquels le radon s'accumule).

Le potentiel radon de la commune de Château-Gontier-sur-Mayenne est faible (pour plus d'informations, consulter le site de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire: <http://www.irsn.fr>)

### Comment connaître la concentration en radon dans mon habitation ?

La seule manière de connaître la concentration en radon dans votre habitation est d'effectuer des mesures à l'aide de détecteurs (dosimètres radon) que vous placez vous-même.

Pour que les résultats obtenus soient représentatifs des concentrations moyennes auxquelles vous êtes exposés dans votre habitation, les mesures doivent être effectuées dans les pièces les plus régulièrement occupées (pendant la journée mais également la nuit), sur une durée de plusieurs semaines et de préférence pendant une période de chauffage (saison d'hiver).

En France, cinq sociétés produisent des dosimètres radon et disposent de laboratoires permettant de les analyser. Vous pouvez contacter ces sociétés via leurs sites internet pour réaliser vous-même le dépistage : Algade, Dosirad, Landauer, Santé Radon et Saphymo.

Vous pouvez également contacter un organisme agréé pour la mesure du radon afin qu'il vienne réaliser les mesures à votre domicile. Vous trouverez la liste des organismes agréés sur le site de l'Autorité de sûreté nucléaire (cf. liste des organismes agréés de niveau 1 option A).

### À partir de quelle concentration est-il nécessaire d'agir ?

En France, il n'existe actuellement pas de limite réglementaire applicable aux habitations. Sur la base des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé, la Commission européenne a retenu la valeur de 300 Bq/m<sup>3</sup> en moyenne annuelle comme valeur de référence en dessous de laquelle il convient de se situer. Lorsque les résultats de mesure dépassent 300 Bq/m<sup>3</sup>, il est ainsi nécessaire de réduire les concentrations en radon.

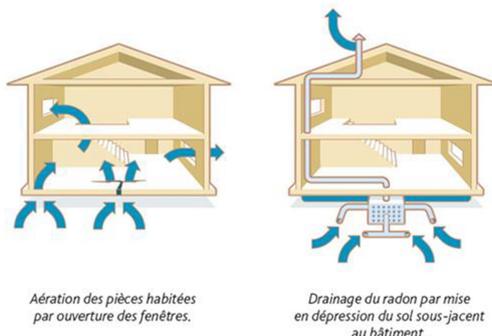
Le risque étant d'autant plus faible que la concentration est basse, il est, de manière générale, pertinent de chercher à réduire les concentrations en radon aussi bas que possible quel que soit le niveau mesuré. C'est en particulier vrai pour les pièces dans lesquelles vous séjournez sur des durées importantes.

### Comment réduire mon exposition ?

Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :

- éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) ;
- limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions. L'efficacité d'une technique de réduction doit être vérifiée après sa mise en œuvre en effectuant de nouvelles mesures de concentration en radon.



### Pour en savoir plus :

Ordonnance 2016-128 du 10 février 2016)

<http://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/3-mesure-radon.aspx#.WcDhadH9DDc>

## ANNEXE 2 : LISTE DES PLANTES ALLERGISANTES

En France, entre 10 et 30% de la population serait victime d'allergies caractérisées par une pollinose. Ce problème de santé publique ne fait que s'accroître depuis quelques décennies. Il convient donc que l'aménagement des espaces verts et les plantations dans les lieux publics soient réalisés en tenant compte du pouvoir allergisant des pollens disséminés par les végétaux. Il serait souhaitable de varier les espèces tout en privilégiant celles qui sont peu allergisantes. En revanche, il faudra éviter celles dont les pollens sont réputés très allergisants, comme le bouleau, l'aulne, le noisetier, le platane et certaines graminées.

A cet effet, le Réseau National de Surveillance Aérobiologique a édité le Guide d'Information « Végétation en Ville » qui peut aider à sélectionner les essences recommandées pour paysager l'espace urbain sans poser de problème pour la santé publique. Il est annexé ci-dessous une fiche permettant de mieux connaître les plantes allergisantes et de choisir comment les utiliser.

La plante			Potentiel allergisant	Caractéristiques du pollen			Période de pollinisation
Genre	Nom commun	Famille		Pollinisation	Taille (µm)	Abondance sur les capteurs	
<i>Acer</i>	Erable	<i>Aceraceae</i>	Faible	Anémophile	35	1/3	mars/mai
<i>Alnus</i>	Aulne	<i>Betulaceae</i>	Fort	Anémophile	30	2/3	février
<i>Betula</i>	Bouleau	<i>Betulaceae</i>	Fort	Anémophile	20	3/3	avril
<i>Broussonetia</i>	Mûrier à papier	<i>Moraceae</i>	Fort	Anémophile	12	2/3	mai/juin
<i>Castanea</i>	Châtaignier	<i>Fagaceae</i>	Faible	Anémophile	15	3/3	juin
<i>Carpinus</i>	Charme	<i>Betulaceae</i>	Fort	Anémophile	40	2/3	Mars/avril
<i>Corylus</i>	Noisetier	<i>Betulaceae</i>	Fort	Anémophile	20	2/3	février/mars
<i>Cupressus</i>	Cyprès	<i>Cupressaceae</i>	Fort	Anémophile	35	3/3	janvier/ avril
<i>Fagus</i>	Hêtre	<i>Fagaceae</i>	Faible	Anémophile	43	2/3	avril/mai
<i>Fraxinus</i>	Frêne	<i>Oleaceae</i>	Fort	Anémophile	25	3/3	février/mai
<i>Juglans</i>	Noyer	<i>Juglandaceae</i>	Faible	Anémophile	40	1/3	mai/juin
<i>Juniperus</i>	Genévrier	<i>Cupressaceae</i>	Modéré	Anémophile	35	3/3	Avril/mai
<i>Ligustrum</i>	Troène	<i>Oleaceae</i>	Modéré	Anémophile	35	1/3	Juin/juillet
<i>Olea</i>	Olivier	<i>Oleaceae</i>	Fort	Anémophile	25	2/3	mai/juin
<i>Ostrya</i>	Charme-Houblon	<i>Betulaceae</i>	Faible	Anémophile	24	1/3	avril/mai
<i>Populus</i>	Peuplier	<i>Salicaceae</i>	Faible	Anémophile	30	3/3	mars/avril
<i>Platanus</i>	Platane	<i>Platanaceae</i>	Modéré	Anémophile	20	3/3	avril/mai
<i>Quercus</i>	Chêne	<i>Fagaceae</i>	Modéré	Anémophile	30	2/3	avril/juin
<i>Salix</i>	Saule	<i>Salicaceae</i>	Modéré	Anémophile	19	2/3	avril/mai
<i>Thuja</i>	Thuya	<i>Cupressaceae</i>	Faible	Anémophile	30	3/3	avril/mai
<i>Tilia</i>	Tilleul	<i>Tiliaceae</i>	Faible	Entomophile	35	1/3	juin/juillet
<i>Ulmus</i>	Orme	<i>Ulmaceae</i>	Faible	Anémophile	35	1/3	mars