



Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune de la Roche Neuville

5

Règlement

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du 18 avril 2024 approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Jean-Paul FORVEILLE, Maire

Le 19 avril 2024



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Forveille', is written over the municipal seal.

Avril 2024

Sommaire

Sommaire	2
I - Lexique et définitions	4
Lexique	4
Précisions utiles pour l'emploi des définitions	6
Destinations et sous-destinations	9
II - Dispositions générales	12
Champ d'application territorial	12
Portée du règlement	12
Règlement national d'urbanisme	12
Servitudes d'utilité publique	14
III - Dispositions communes à l'ensemble des zones	15
Article 1 - Règles relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel	15
Article 2 - Règles relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique	17
Article 3 - Règles de recul par rapport aux voies départementales	17
Article 4 - Prise en compte des risques	17
Article 5 - Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation	18
Article 6 - Protection de la ressource en eau	18
Article 7 - Lignes à très haute tension et haute tension	19

<i>IV – Dispositions applicables à la zone UA</i>	<i>20</i>
<i>V – Dispositions applicables à la zone UB</i>	<i>28</i>
<i>VI – Dispositions applicables à la zone UE</i>	<i>36</i>
<i>VII – Dispositions applicables à la zone 1AUh</i>	<i>42</i>
<i>VIII – Dispositions applicables à la zone 2AU</i>	<i>48</i>
<i>IX – Dispositions applicables à la zone A</i>	<i>51</i>
<i>X – Dispositions applicables à la zone N</i>	<i>60</i>

I - Lexique et définitions

Lexique

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

- **Annexe**

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

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

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Construction**

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

- **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut

pas être considérée comme une construction existante.

- **Emprise au sol**

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

- **Extension**

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

- **Façade**

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

- **Gabarit**

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

- **Voies ou emprises publiques**

La voie publique, qu'elle soit intégrée dans le domaine public ou dans un domaine privé, 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.

- **Limites séparatives**

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

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

- **Local accessoire**

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

- **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre correspond à la proportion de surfaces de pleine terre sur la surface de la parcelle ou des parcelles du projet.

Les surfaces de pleine terre correspondent aux espaces libres ou non bâtis de la parcelle répondant à deux critères :

- être perméable et végétalisé,
- ne comporter que le passage d'éventuels réseaux comme l'électricité, internet, eau potable, assainissement, etc.

Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace de pleine terre pour la moitié de leur surface.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande et jusqu'à la limite définie par le règlement (égout du toit, sommet de l'acrotère ou faîtage).

En outre, il est précisé que :

- dans le cas d'un terrain naturel en pente, la hauteur doit s'apprécier depuis le milieu de la façade de la construction.
- dans la hauteur maximale, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faible emprise tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc.
- les règles de hauteur maximale définies par le règlement écrit ne s'appliquent pas :
 - aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général. Pour ces constructions et installations, la hauteur maximale n'est pas règlementée.
 - aux ouvrages spécifiques et aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, silos, pylônes, etc.). Pour ces constructions et installations, la hauteur maximale n'est pas règlementée.
 - à la reconstruction ou à l'extension d'une construction

existante dont la hauteur est supérieure à celle définie par le règlement dès lors qu'elle ne conduise pas à dépasser la hauteur initiale de la construction.

- **Unité foncière**

L'unité foncière est un ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique ci-avant pour en faciliter l'application.

- **Annexe**

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

Les auteurs de PLU(i), pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée

fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Bâtiment**

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

- **Construction**

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment).

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats,

2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée). La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

- **Construction existante**

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

- **Emprise au sol**

Cette définition reprend les termes de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général,

tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

- **Extension**

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Façade**

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU(i) de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

- **Gabarit**

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

- **Hauteur**

Il est précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

- **Limites séparatives**

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

- **Local accessoire**

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

- **Voies ou emprises publiques**

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

Destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, l'article 1 du règlement de chaque zone fait mention des destinations et sous-destinations autorisées avec ou sans condition et interdites au sein de chaque zone.

Ces destinations et sous-destinations sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- **Exploitation agricole et forestière**

La destination de construction « *exploitation agricole et forestière* » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation 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.

- **Habitation**

La destination de construction « *habitation* » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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.

- **Commerce et activité de service**

La destination de construction « *commerce et activité de service* » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La 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 « *hôtels* » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « *autres hébergements touristiques* » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

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.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

La destination de construction « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La 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'Etat, 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 (transformateurs, abribus, pylônes, éoliennes, etc.)

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 destinés 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 destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement

d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

La destination de construction « *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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.

II - Dispositions générales

Champ d'application territorial

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

Il s'accompagne d'un règlement graphique présentant :

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

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

Portée du règlement

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

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

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

Règlement national d'urbanisme

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

Restent donc applicables :

- **Article R.111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-20** : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.
- **Article R111-21** : La densité de construction est définie par le

rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

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

des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Article R111-23** : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
 - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
 - 4° Les pompes à chaleur ;
 - 5° Les brise-soleils.
- **Article R111-24** : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

- **Article R111-25** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

- **Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Servitudes d'utilité publique

Le présent règlement s'applique dans le respect des dispositions spécifiques éventuellement mises en place dans le cadre des servitudes d'utilité publique telles que reportées dans la partie « Annexes » du PLU. Pour rappel, le territoire communal est concerné par les servitudes suivantes :

- A4 – Servitudes de passage des engins mécaniques en bordure des cours d'eau
- AC1 – Protection des monuments historiques
- AS1 – Protection des captages d'eaux potables et minérales
- EL3 – Halage et marchepied
- I4 – Etablissement de canalisations électriques
- I6 – Mines et carrières au profit des titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines ou de carrières
- PM1 – Plan de Protection des Risques Naturels

III - Dispositions communes à l'ensemble des zones

Les dispositions réglementaires mentionnées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones délimitées par le règlement graphique.

Article 1

Règles relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel

a) Élément bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

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

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

La démolition d'un élément protégé est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou restauration du bâtiment,
- pour la mise en valeur de l'élément patrimonial lors d'un aménagement ou d'une extension. Les travaux devront préserver l'intérêt du bâtiment et seront en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

La mise en valeur et l'évolution des éléments bâtis protégés doivent être compatibles avec les principes et orientations définis dans l'OAP thématique n°2 « Préservation du patrimoine protégé ».

b) Mur traditionnel maçonné protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Les murs traditionnels maçonnés figurant sur les documents graphiques par un tracé particulier sont protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

La démolition d'un mur traditionnel maçonné protégé est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- dans le cadre de la création d'un accès à la parcelle,
- dans le cadre de la réalisation d'une construction destinée à être implantée à l'alignement en lieu et place du mur protégé.

c) Parc et secteur paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Les parcs et secteurs paysagers figurant sur les documents graphiques par une trame particulière sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs, la préservation des éléments végétaux doit être assurée et les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de l'extension des constructions existantes et de leurs annexes, limitées au global à 20% de l'emprise au sol de la construction existante et dès lors que, dans le cas d'annexes non accolées, elle ne conduit pas à la suppression d'arbres existants.

d) Secteur faisant l'objet de mesures compensatoires environnementales protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs faisant l'objet de mesures compensatoires

environnementales, les aménagements et entretiens devront être assurés conformément à l'arrêté du 22 septembre 2014 déclarant d'utilité publique les acquisitions et travaux nécessaires à la réalisation du contournement routier nord de l'agglomération de Château-Gontier sur Mayenne/liaison RD20.

e) Espace boisé classé

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

f) Haie protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies figurant sur les documents graphiques par un tracé particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

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

➤ Pour les haies soumises à protection stricte

La suppression d'une haie protégée est interdite sauf lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie et sous condition d'un remplacement, sur place, des arbres ou linéaires d'arbres supprimés.

➤ Pour les haies soumises à protection

La suppression d'une haie protégée est interdite. Sous réserve du respect de la démarche « éviter, réduire, compenser », cette suppression peut être admise de manière dérogatoire :

- dans le cas de création d'un nouvel accès, limité à un accès par unité foncière et à 10 mètres de longueur maximum,
- dans le cas de création de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques

d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,

- lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie,
- pour les besoins de l'activité agricole, dans le cas d'un regroupement de parcelles, dans la limite d'un accès d'une longueur maximale de 10 mètres entre les parcelles.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) d'un linéaire équivalent à celui supprimé et d'intérêt environnemental équivalent (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques). La reconstitution pourra se situer sur un emplacement de « corridor bocager à conforter ».

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

Les zones humides fonctionnelles figurant au plan par une trame particulière sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Elles doivent être conservées. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillement et exhaussement du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides pourront toutefois être admis de manière dérogatoire à la condition :

- que cela soit nécessaire pour la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone,
- que cette suppression s'inscrive pleinement dans la démarche « éviter, réduire, compenser » :

- éviter : justifier l'impossibilité (technique, réglementaire, etc.) d'une solution alternative à la réalisation de l'opération sur la zone humide,
- réduire : démontrer les actions permettant de réduire l'impact de l'opération sur la zone humide,
- compenser : le cas échéant, mettre en place les mesures nécessaires à la compensation des impacts négatifs du projet sur la zone humide.

Article 2

Règles relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique

Les entités archéologiques sont identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques.

Dans ces secteurs, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux ou aménagement.

Article 3

Règles de recul par rapport aux voies départementales

En application du règlement de voirie départementale, les règles de recul suivantes s'appliquent pour les nouvelles constructions en bordure des voies départementales situées hors agglomération et non classées « voie à grande circulation » en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme :

- Recul de 20 mètres minimum par rapport à l'alignement pour la voie départementale suivante : RD1

- Recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement pour la voie départementale suivante : RD126
- Recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les voies départementales suivantes : RD112, RD215, RD607 et RD609

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

- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, dès lors que, dans le cas d'une extension, celle-ci ne conduit pas à réduire le recul existant de la construction par rapport à la voie ou l'emprise publique,
- aux équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus, etc.) qui sont autorisés soit à l'alignement soit à tout autre distance de cette limite, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Article 4

Prise en compte des risques

- **Le risque d'inondation**
 - Les secteurs inondables soumis à l'application du PPRi de l'agglomération de Château-Gontier sur Mayenne approuvé le 29 octobre 2003 sont joints en annexe du PLU (servitudes d'utilité publique). Dans ces secteurs, seule la délimitation de la zone inondable tel que définie par l'arrêté précité fait foi et les règles du PLU et celles du PPRi s'appliquent suivant le principe de la règle la plus contraignante.
 - Dans les secteurs inondables identifiés dans le cadre de l'atlas

des zones inondables « Mayenne et affluents », les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques ou de leur importance conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

- **Le risque sismique**

Le territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

- **Le risque de retrait-gonflement des argiles**

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible à moyen. Afin de prendre en compte ce risque, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

- **Le risque d'éboulement du coteau**

Le risque d'éboulement du coteau de la Mayenne est présent sur le secteur de la Pescherie. Dans ce secteur, les aménagements devront prendre toutes les précautions et mesures nécessaires pour assurer la protection des biens et des personnes.

Dans ce secteur, les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques ou de leur importance conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Article 5

Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations autorisées dans l'article 1 des zones concernées sont autorisées sous réserve :

- d'être pensées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent) éventuellement réalisée dans le cadre de plusieurs tranches successives,
- de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation,
- de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone,
- de ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

Article 6

Protection de la ressource en eau

Le territoire est concerné par les périmètres de protection des captages d'eau de la Roche et de Mirwault.

Dans ces secteurs, les restrictions mentionnées dans les arrêtés d'utilité publique n°2009-D-32 du 2 février 2009 pour le captage de la Roche et n°ARS-PDL/DT53/SSPE/2010/18 du 18 décembre 2010 pour le captage de Mirwault doivent être respectées. Ces deux arrêtés et les périmètres correspondant sont reportés en annexe du PLU.

Article 7

Lignes à très haute tension et haute tension

Le territoire est traversé par des lignes haute tension et très haute tension :

- ligne THT 225kV La Corbière – Laval
- ligne HT 90Kv Château-Gontier – Thorigné
- ligne HT 90Kv Laval – Château-Gontier

Le tracé de ces lignes HT et THT est reporté sur les plans des contraintes territoriales figurant en annexe du PLU.

Aux abords de ces ouvrages et conformément aux recommandations de l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, l'implantation de nouveaux établissements sensibles (écoles, crèches, etc.) est interdite dans les zones qui, situées à proximité de ces ouvrages, sont exposées à un champ magnétique de plus de 1 μ T (valeur appliquée en bordure de la zone de prudence).

IV – Dispositions applicables à la zone UA

Généralités

Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbanisée couvrant les centres historiques de Loigné sur Mayenne et de St-Sulpice, caractérisés par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

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

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

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

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et réglementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Elément bâti protégé au titre de l'article L.151-19 CU		
Mur traditionnel maçonné protégé au titre de l'article L.151-19 CU	X	15
Parc et secteur paysager protégé au titre de l'article L.151-19 CU	X	16
Secteur faisant l'objet de mesures compensatoires environnementales protégé au titre de l'article L. 151-23 CU		
Espace boisé classé		
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 CU	X	16
Zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 CU		
Patrimoine archéologique	X	17
Ligne HT et THT		
Protection de la ressource en eau		
Risque sismique	X	18
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	18
Risque d'éboulement du coteau		
Risque d'inondation		
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation		

Article UA1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

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

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

sous réserve, de respecter les orientations et principes définis dans l'OAP thématique n°1 « Préservation et valorisation de l'architecture traditionnelle des bourgs ».

1- Prescriptions particulières applicables dans la zone UA

HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	V*
Conditions :	
- L'activité répond à des besoins nécessaires à	

la vie et à la commodité des habitants, - L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	V*
Conditions : Sont seules autorisées :	
dans l'ensemble de la zone UA, la reprise et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à la condition	

que : - l'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations, - dans le cas d'une extension, celle-ci soit limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU. • exclusivement dans la zone UA du bourg de St-Sulpice, la création de nouvelles constructions à la condition que : - l'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations, - la construction soit destinée à une activité relevant des Métiers d'Art.	
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	V
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	V*
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i> <u>Conditions :</u> - La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la	V*

construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.	
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i> <u>Conditions :</u> - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant, - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine	V*

Article UA2

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article UA3

Volumétrie et implantation des constructions

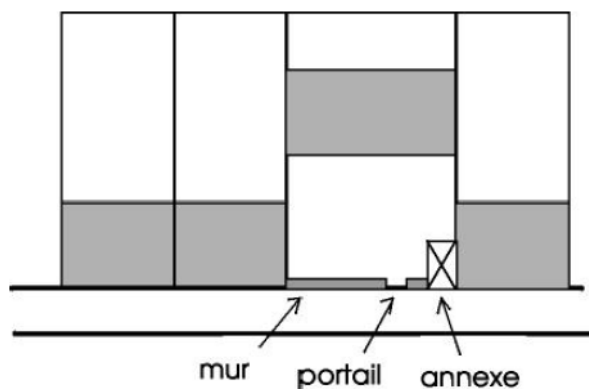
1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions et l'aménagement des constructions existantes devront contribuer à préserver ou renforcer le front bâti caractérisant

le cœur de bourg par l'implantation en limite des voies ou emprises ouvertes à la circulation automobile :

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

Schéma d'illustration de la règle



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

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

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit.

Article UA4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone UA est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

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

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après. Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

1- Réhabilitation et aménagement du bâti ancien de caractère

Sont considérées comme anciennes les constructions datant d'avant 1950.

- Pour les façades visibles depuis l'espace public
 - La teinte principale des façades doit être en harmonie avec les teintes et couleurs du bâti environnant et les paysages urbains. Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits en façade.
 - Les matériaux de réhabilitation doivent être en harmonie avec ceux de la façade d'origine,
 - L'aménagement devra préserver le rythme, l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes. Les ouvertures seront ainsi plus hautes que larges sauf dans le cas de vitrines commerciales ou d'équipements publics. Les volets devront être installés à l'intérieur de la construction.
 - Les éléments de modénature (corniches, encadrement d'ouverture, lucarnes, ferronnerie, etc.) animant la façade doivent être préservés et/ou restitués y compris dans le cadre d'un projet d'isolation thermique.
- Pour les autres façades

Elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif identique ou en harmonie avec celui de la ou des façades visibles depuis l'espace public.
- Pour les toitures

La réhabilitation des toitures doit reprendre les caractéristiques de la toiture d'origine en termes de pente, de matériaux de couverture, de densité et de teinte de la toiture.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas faire saillie. Les panneaux

solaires/photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer dans leur environnement.

- Pour les extensions et annexes

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, elles doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale (teinte, matériau, etc.).

Des matériaux et des pentes de toiture différentes de celle du corps principal de la construction, sont autorisées pour les annexes ainsi que pour les extensions non visibles depuis l'espace public et dont l'emprise n'excède pas 30% de l'emprise globale de la construction principale. L'usage de la tôle ondulée est dans tous les cas interdit.

2- Constructions neuves

- Pour les façades

La teinte des façades doit être en harmonie avec les teintes et couleurs du bâti environnant et permettre d'harmoniser la construction avec l'environnement bâti et le paysage urbain. Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits en façade.

Les volets devront être installés à l'intérieur de la construction.

- Pour les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale. Elles doivent être réalisées en ardoise ou en matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, etc.).

Sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale, des matériaux et des pentes de toiture différentes sont autorisées :

- pour les annexes,
- sur une portion de la construction, non visible depuis l'espace public et limitée à 30% de l'emprise globale de la construction principale.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas faire saillie. Les panneaux solaires/photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer dans leur environnement.

3- Clôtures

En limite de voie ou d'emprise publique ouvertes à la circulation automobile, les nouvelles clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale d'1,20 mètre présentant des teintes identiques à celle de la construction ou du mur voisin.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur minimale d'1 mètre surmonté d'une grille, l'ensemble devant faire au moins 1,2 mètre.

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

En limite séparative, l'aspect des clôtures n'est pas règlementé et la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Article UA5

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

La zone UA est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

1- Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est calculé conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 200m², les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie de la parcelle en prenant en compte les éléments suivants :

- ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales privatives et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,
- la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle issue de l'opération,
- pour les parcelles existantes présentant un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre ne s'applique pas dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations.

Article UA6

Stationnement

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

La création de places de stationnement spécifiquement dédiées au projet peut ne pas être exigée lorsqu'une étude justifiera de l'existence de parcs de stationnement publics ou privés (avec accord du propriétaire) à proximité du projet dont le dimensionnement est suffisant pour répondre aux besoins réels de toutes les activités, constructions et usagers potentiels (principe de mutualisation).

Article UA7

Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

2- Voies

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

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

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

Article UA8

Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

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

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

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

conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008) notamment :

- L'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment.
- A l'intérieur d'un bâtiment, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles, autres qu'en amiante-ciment ou en plomb, peut être utilisée uniquement pour l'évacuation des excréta et le lavage des sols.
- L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur des établissements de santé et des établissements, sociaux et médicaux-sociaux, d'hébergement de personnes âgées; des cabinets médicaux, des cabinets dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale et des établissements de transfusion sanguine; des crèches, des écoles maternelles et élémentaires.

Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

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

4- Electricité et communications numériques

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

les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

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

V – Dispositions applicables à la zone UB

Généralités

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente de l'agglomération.

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

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

La zone UB comprend deux sous-secteurs :

- un **sous-secteur UBa** destiné à couvrir les secteurs actuellement non desservis par le réseau d'assainissement collectif.
- un **sous-secteur UBc** destiné à couvrir les secteurs de la zone UB au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est autorisée.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Elément bâti protégé au titre de l'article L.151-19 CU		
Mur traditionnel maçonné protégé au titre de l'article L.151-19 CU	X	15
Parc et secteur paysager protégé au titre de l'article L.151-19 CU	X	16
Secteur faisant l'objet de mesures compensatoires environnementales protégé au titre de l'article L. 151-23 CU		
Espace boisé classé		
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 CU	X	16
Zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 CU	X	16
Patrimoine archéologique	X	17
Ligne HT et THT		
Protection de la ressource en eau		
Risque sismique	X	18
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	18
Risque d'éboulement du coteau		
Risque d'inondation		
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation	X	18

Article UB1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

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

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

sous réserve, dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter les règles mentionnées à l'article 5 du chapitre 3 du présent règlement.

1- Prescriptions particulières applicables dans la zone UB et son secteur UBa

HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X

Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	V*
Conditions : Sont seules autorisées la reprise et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à la condition que : - l'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations, - dans le cas d'une extension, celle-ci soit limitée à 30% de l'emprise au sol de la	

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

compatible avec l'habitat environnant, - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine	
--	--

2- Prescriptions particulières applicables dans le secteur UBc

HABITATION	
<i>Logement</i>	V
<i>Hébergement</i>	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i> <u>Conditions :</u> - L'activité répond à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, - L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	V*
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	V
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V
<i>Hôtels</i>	V
<i>Autres hébergements touristiques</i>	V
<i>Cinéma</i>	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	V
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	V

<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	V
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	V
<i>Equipements sportifs</i>	V
<i>Autres équipements recevant du public</i>	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	V*
<u>Conditions :</u> Sont seules autorisées la reprise et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à la condition que : - l'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations, - dans le cas d'une extension, celle-ci soit limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU.	
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	V
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	X

<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	V*
<u>Conditions :</u> - La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.	
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	V
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	V*
<u>Conditions :</u> - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant, - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine	

Article UB2

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, les projets doivent respecter les objectifs de mixité sociale et urbaine définis par l'orientation d'aménagement et de programmation le cas échéant.

Article UB3

Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions

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

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit.

Article UB4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone UB est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

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

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après. Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

- Pour les façades

La teinte des façades doit être en harmonie avec les teintes et couleurs du bâti environnant et les paysages urbains. Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits en façade.

- Pour les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale. Elles doivent être réalisées en ardoise ou en matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, etc.).

Sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale, des matériaux et des pentes de toiture différentes sont autorisées :

- pour les annexes,
- sur une portion de la construction, non visible depuis l'espace public et limitée à 30% de l'emprise globale de la construction principale.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas faire saillie. Les panneaux solaires/photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer dans leur environnement.

- Pour les clôtures

Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et une harmonie avec la façade de la construction principale.

Dans tous les cas, les clôtures opaques constituées de plaques de ciment brut, murs non enduits et toiles sont interdites.

En bordure de voie ou d'emprise publique :

- Dans le cas d'une clôture opaque, la hauteur est limitée à 1,6 mètre maximum
- Dans le cas d'autres dispositifs (haies, grillage, dispositif à claire-voie), la hauteur est limitée à 1,8 mètre maximum.

Article UB5

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

La zone UB est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

1- Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est calculé conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

- Pour les parcelles d'une superficie comprise entre 200 et 500m², les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie de la parcelle,
- Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 500m², les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Les espaces de pleine terre doivent prendre en compte les éléments suivants :

- ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales privatives et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,

- la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle issue de l'opération,
- pour les parcelles existantes présentant un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre ne s'applique pas dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations.

Article UB6

Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, l'importance et la localisation du projet ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage. La création de places de stationnement spécifiquement dédiées au projet peut ne pas être exigée lorsqu'une étude justifiera de l'existence de parcs de stationnement publics ou privés (avec accord du propriétaire) à proximité du projet dont le dimensionnement est suffisant pour répondre aux besoins réels de toutes les activités, constructions et usagers potentiels (principe de mutualisation).

Article UB7

Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

2- Voies

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

Article UB8

Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

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

Dispositions particulières applicables dans le secteur UBa :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 aout

2008) notamment :

- L'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment.
- A l'intérieur d'un bâtiment, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles, autres qu'en amiante-ciment ou en plomb, peut être utilisée uniquement pour l'évacuation des excréta et le lavage des sols.
- L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur des établissements de santé et des établissements, sociaux et médicaux-sociaux, d'hébergement de personnes âgées; des cabinets médicaux, des cabinets dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale et des établissements de transfusion sanguine; des crèches, des écoles maternelles et élémentaires.

Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

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

4- Electricité et communications numériques

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

souterrain.

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

VI – Dispositions applicables à la zone UE

Généralités

Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation spécifique d'activités artisanales, de bureaux et/ou de services. Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Elément bâti protégé au titre de l'article L.151-19 CU		
Mur traditionnel maçonné protégé au titre de l'article L.151-19 CU		
Parc et secteur paysager protégé au titre de l'article L.151-19 CU		
Secteur faisant l'objet de mesures compensatoires environnementales protégé au titre de l'article L. 151-23 CU		
Espace boisé classé		
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 CU		
Zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 CU		
Patrimoine archéologique		
Ligne HT et THT		
Protection de la ressource en eau		
Risque sismique	X	18
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	18
Risque d'éboulement du coteau		
Risque d'inondation		
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation		

Article UE1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

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

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

HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X

EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V*
Conditions : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X

<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i> <u>Conditions :</u> - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant, - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine	V*

Article UE2

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article UE3

Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD1.

Par rapport aux autres voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation automobile, les implantations des constructions sont libres, dès lors qu'elles n'entravent la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 8 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Article UE4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après. Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires ci-après : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

- Pour les façades

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

Les façades seront enduites, en bardages non brillants ou bois, avec possibilités de combiner les matériaux et couleurs pour alléger les volumes. Les teintes foncées sont fortement préconisées lorsque le bâtiment présente une seule teinte.

- Pour les clôtures

En bordure de la RD1, lorsqu'elles sont créées, les clôtures seront constituées d'une grille rigide à maille soudée et présentant une teinte sombre, verte ou galva.

Les clôtures implantées le long des autres voies et espaces publics ne sont pas règlementées dès lors qu'elles prennent un aspect permettant d'assurer la qualité urbaine de la zone d'activités.

Article UE5

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

1- Traitement de la marge de recul par rapport à la RD1

Dans la marge de recul applicable par rapport à la RD 1 (20 mètres par rapport à l'alignement), l'implantation d'espaces de stockage de matériaux ou d'espaces de stationnement est interdite.

2- Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est calculé conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 200m², les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la superficie de la parcelle en prenant en compte les éléments suivants :

- ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales privatives et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,
- la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle issue de l'opération,
- pour les parcelles existantes présentant un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre ne s'applique pas dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations.

Article UE6

Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, l'importance et la localisation du projet ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage. La création de places de stationnement spécifiquement dédiées au projet peut ne pas être exigée lorsqu'une étude justifiera de l'existence de parcs de stationnement publics ou privés (avec accord du propriétaire) à proximité du projet dont le dimensionnement est suffisant pour répondre aux besoins réels de toutes les activités, constructions et usagers potentiels (principe de mutualisation).

Article UE7

Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

La création d'accès directs de parcelles sur la RD1 est interdite.

2- Voies

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

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

Article UE8

Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

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

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008) notamment :
 - L'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment.
 - A l'intérieur d'un bâtiment, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles, autres qu'en amiante-ciment ou en plomb, peut être utilisée uniquement pour l'évacuation des excréta et le lavage des sols.
 - L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur des établissements de santé et des établissements, sociaux et médicaux-sociaux, d'hébergement de personnes âgées; des cabinets médicaux, des cabinets dentaires, des

laboratoires d'analyses de biologie médicale et des établissements de transfusion sanguine; des crèches, des écoles maternelles et élémentaires.

Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

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

4- Electricité et communications numériques

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

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

VII – Dispositions applicables à la zone 1AUh

Généralités

Caractère de la zone

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

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

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

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

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Elément bâti protégé au titre de l'article L.151-19 CU		
Mur traditionnel maçonné protégé au titre de l'article L.151-19 CU		
Parc et secteur paysager protégé au titre de l'article L.151-19 CU		
Secteur faisant l'objet de mesures compensatoires environnementales protégé au titre de l'article L. 151-23 CU		
Espace boisé classé		
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 CU	X	16
Zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 CU		
Patrimoine archéologique	X	17
Ligne HT et THT		
Protection de la ressource en eau		
Risque sismique	X	18
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	18
Risque d'éboulement du coteau		
Risque d'inondation		
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation	X	18

Article 1AUh1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

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

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

sous réserve, dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter les règles mentionnées à l'article 5 du chapitre 3 du présent règlement.

1- Prescriptions particulières applicables dans la zone 1AUh

HABITATION		
	<i>Logement</i>	V
	<i>Hébergement</i>	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
	<i>Restauration</i>	X
	<i>Commerce de gros</i>	X

<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V
<i>Hôtels</i>	X
<i>Autres hébergements touristiques</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	V
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	V
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	V
<i>Equipements sportifs</i>	V
<i>Autres équipements recevant du public</i>	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
Conditions :	
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	X

<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i> Conditions : - La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.	V*
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	X

Article 1AUh2

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, les projets doivent respecter les objectifs de mixité sociale et urbaine définis par l'orientation d'aménagement et de programmation le cas échéant.

Article 1AUh3

Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions

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

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Article 1AUh4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone 1AUh est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

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

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

Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

- Pour les façades

La teinte des façades doit être en harmonie avec les teintes et couleurs du bâti environnant et les paysages urbains. Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits en façade.

- Pour les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale. Elles doivent être réalisées en ardoise ou en matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, etc.).

Sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale, des matériaux et des pentes de toiture différentes sont autorisées :

- pour les annexes,
- sur une portion de la construction, non visible depuis l'espace public et limitée à 30% de l'emprise globale de la construction principale.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas faire saillie. Les panneaux solaires/photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer dans leur environnement.

- Pour les clôtures

Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et une harmonie avec la façade de la construction principale.

Dans tous les cas, les clôtures opaques constituées de plaques de ciment brut, murs non enduits et toiles sont interdites.

En bordure de voie ou d'emprise publique :

- Dans le cas d'une clôture opaque, la hauteur est limitée à 1,6 mètre maximum,
- Dans le cas d'autres dispositifs (haies, grillage, dispositif à claire-voie), la hauteur est limitée à 1,8 mètre maximum.

Article 1AUh5

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

La zone 1AUh est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

1- Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est calculé conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

- Pour les parcelles d'une superficie comprise entre 200 et 500m², les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie de la parcelle,
- Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 500m², les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Les espaces de pleine terre doivent prendre en compte les éléments suivants :

- ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales privatives et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,
- la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle issue de l'opération,
- pour les parcelles existantes présentant un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre ne s'applique pas dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations.

Article 1AUh6 Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, l'importance et la localisation du projet ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage. La création de places de stationnement spécifiquement dédiées au projet peut ne pas être exigée lorsqu'une étude justifiera de l'existence de parcs de stationnement publics ou privés (avec accord du propriétaire) à proximité du projet dont le dimensionnement est suffisant pour répondre aux besoins réels de toutes les activités, constructions et usagers potentiels (principe de mutualisation).

Article 1AUh7

Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

2- Voies

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

Article 1AUh8

Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

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

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 aout 2008) notamment :
 - L'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment.
 - A l'intérieur d'un bâtiment, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles, autres qu'en amiante-ciment ou en plomb, peut être utilisée uniquement pour l'évacuation des

excrétas et le lavage des sols.

- L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur des établissements de santé et des établissements, sociaux et médicaux-sociaux, d'hébergement de personnes âgées; des cabinets médicaux, des cabinets dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale et des établissements de transfusion sanguine; des crèches, des écoles maternelles et élémentaires.

Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

- Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

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

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

VIII – Dispositions applicables à la zone 2AU

Généralités

Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à moyen ou long terme. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du PLU.

La zone 2AU comprend plusieurs sous-secteurs :

- le secteur 2AUh destiné à l'urbanisation à vocation principal d'habitat,
- le secteur 2AUe destiné à l'urbanisation à vocation d'activités artisanales,
- le secteur 2AUm destiné à l'urbanisation à vocation mixte d'habitat et d'équipements.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Elément bâti protégé au titre de l'article L.151-19 CU		
Mur traditionnel maçonné protégé au titre de l'article L.151-19 CU		
Parc et secteur paysager protégé au titre de l'article L.151-19 CU		
Secteur faisant l'objet de mesures compensatoires environnementales protégé au titre de l'article L. 151-23 CU		
Espace boisé classé		
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 CU	X	16
Zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 CU		
Patrimoine archéologique		
Ligne HT et THT		
Protection de la ressource en eau		
Risque sismique	X	18
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	18
Risque d'éboulement du coteau		
Risque d'inondation		
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation	X	18

Article 2AU1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

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

sous réserve, dans le secteur 2AUm, que l'ouverture à l'urbanisation respecte les orientations et principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation OAP7.

1- Prescriptions particulières applicables dans la zone 2AU

HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X

Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V*
Conditions :	
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X
Aires de stationnement ouvertes au public	X
Aire de dépôt de véhicules	X

Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	X

Article 2AU2

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2AU3

Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

Article 2AU4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Non réglementé

Article 2AU5

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

La zone 2AU est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Article 2AU6

Stationnement

Non réglementé

Article 2AU7

Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

Article 2AU8

Desserte par les réseaux

Non réglementé

IX – Dispositions applicables à la zone A

Généralités

Caractère de la zone

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

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

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

La zone A comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Le STECAL Aeq est destiné au développement d'un projet à vocation équestre et para-équestre.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Elément bâti protégé au titre de l'article L.151-19 CU	X	15
Mur traditionnel maçonné protégé au titre de l'article L.151-19 CU		
Parc et secteur paysager protégé au titre de l'article L.151-19 CU	X	15
Secteur faisant l'objet de mesures compensatoires environnementales protégé au titre de l'article L. 151-23 CU	X	15
Espace boisé classé	X	16
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 CU	X	16
Zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 CU	X	16
Patrimoine archéologique	X	17
Ligne HT et THT	X	19
Protection de la ressource en eau	X	18
Risque sismique	X	18
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	18
Risque d'éboulement du coteau		
Risque d'inondation		
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation		

Article A1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

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

sous réserve, dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages d'eau de la Roche et de Mirwault, de respecter les dispositions mentionnées à l'article 6 du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

1- Prescriptions particulières applicables dans la zone A

HABITATION	
	Logement
Conditions : Sont seuls autorisés :	
• l'adaptation et la réfection des habitations existantes, • l'extension des habitations existantes, en neuf ou par changement de destination d'un bâtiment situé dans son prolongement, à condition que : ○ cette extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction à la date	

d'approbation du PLU dans une limite de 70m ² d'emprise au sol maximum, ○ elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement, ○ dans l'hypothèse où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un autre bâtiment agricole, elle ne conduise pas à réduire l'interdistance existante entre ces bâtiments, ○ dans l'hypothèse où l'habitation est située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage, une distance minimale de 100 mètres soit maintenue entre l'extension et ce bâtiment, ○ elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	
• Les constructions annexes aux habitations (hors piscine) réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent (distance entre les points les plus proches de l'habitation et de l'annexe), que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m² sur un niveau et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, • Les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent (distance entre les points les plus proches de l'habitation et de la piscine), qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la surface du bassin n'excède pas 50m².	

- Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitation dans la mesure où : - l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti, - il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> <u>Conditions :</u> - les constructions sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - les constructions et installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent	V*

pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i> <u>Conditions :</u> Sont autorisés : - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et celles nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées ainsi que l'extension et la réfection des constructions existantes, - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation agricole dès lors qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptées entre les points les plus proches des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire) et les constructions à réaliser - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve : - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, - d'être limitées à un seul logement par	V*

exploitation individuelle et 2 logements par site d'exploitation dans le cas d'une exploitation sociétaire quel que soit le nombre de ces associés, ○ qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et de 95 mètres des bâtiments d'élevage (distance entre les points les plus proches des constructions existantes et de la construction à réaliser). Cette distance peut être augmentée de façon mineure pour des raisons techniques, topographiques ou sanitaires. • Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle dès lors : ○ qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, ○ que l'emprise au sol du bâtiment n'excède pas 30m² par unité foncière, ○ que le bâtiment présente un aspect bois naturel, ○ qu'il est non clos sur au moins un côté.	
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions</u> : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions	V*

autorisées, à la mise en place de retenues de substitution à usage agricole ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique, pour la gestion d'un risque d'inondation ou pour la réduction de nuisances sonores. - Ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides.	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i> <u>Conditions</u> : Elles sont directement liées à l'exercice d'une activité agricole.	V*

2- Prescriptions particulières applicables dans le STECAL Aeq

Sont seuls autorisés :

- la démolition des constructions existantes,
- l'aménagement d'une carrière équestre,
- les constructions et installations liées et nécessaires à la pratique d'activités en lien avec les chevaux y compris les constructions destinées au stockage du matériel, salles de formation, locaux sanitaires, etc. :

- soit dans le cadre du changement de destination et de l'aménagement d'une construction existante présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial,
- soit dans le cadre de construction(s) neuve(s) sous réserve que l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions n'excède pas 200 m² comptée à partir de la date d'approbation du PLU et qu'elles sont implantées à une distance maximale de 20 mètres des constructions existantes (distance entre les points les plus proches de la construction existante et de la construction à réaliser)

Article A2

Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Article A3

Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter les règles de recul applicables en vertu du règlement de voirie départementale et rappelées à l'article du chapitre 3 du présent règlement – Dispositions communes à l'ensemble des zones.

L'implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques est libre sous réserve de ne pas entraver la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

- Par rapport aux limites séparatives

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

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à :

- 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien du matériel des CUMA agréées à l'exception des installations techniques de grand élancement (éoliennes, silos, cheminées, etc.) pour lesquelles aucune règle de hauteur ne s'applique,
- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et les nouvelles constructions autorisées dans le STECAL Aeq,
- La hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation ou d'une construction existante,
- 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les annexes à l'habitations,
- 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle.

Article A4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone A est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

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

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après. Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

1- Constructions agricoles

Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA doivent être conçues, traitées et implantées de manière à faciliter leur intégration dans le paysage rural en prenant notamment en compte le relief, la trame végétale existante mais également les contraintes et besoins de l'activité agricole (protection contre le vent, éclairage, fonctionnement de l'exploitation).

Dans le cas de grands volumes agricoles, cette intégration passera par la réalisation de façades :

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

Pour ces grands volumes, les toitures seront soit de teinte ardoise, soit gris, soit même teinte que la façade sauf nécessité liée à l'activité (maîtrise de la température du bâtiment, etc.)

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

2- Réhabilitation et aménagement du bâti ancien de caractère

Sont considérées comme anciennes les constructions datant d'avant 1950.

- Pour les façades :

- La teinte principale des façades doit être en harmonie avec les teintes et couleurs du bâti traditionnel et les paysages ruraux.
- Les matériaux de réhabilitation doivent être en harmonie avec ceux de la façade d'origine,
- L'aménagement devra préserver le rythme, l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes. Les coffres de volets roulants, s'ils existent, doivent être soit installés à l'intérieur de la construction soit intégrés à la façade et dissimulés par un lambrequin.
- Les éléments de modénature (corniches, encadrement d'ouverture, lucarnes, ferronnerie, etc.) animant la façade doivent être préservés et/ou restitués y compris dans le cadre d'un projet d'isolation thermique.

- Pour les toitures

La réhabilitation des toitures doit reprendre les caractéristiques de la toiture d'origine en termes de pente, de matériaux de couverture, de densité et de teinte de la toiture.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas faire saillie. Les panneaux solaires/photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer dans leur environnement.

- Pour les extensions et annexes

Elles doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale (teinte, matériau, etc.).

Des matériaux et des pentes de toiture différentes de celle du corps principal de la construction, sont autorisées pour les annexes ainsi que pour les extensions non visibles depuis l'espace public et dont l'emprise n'excède pas 30% de l'emprise globale de la construction principale. L'usage de la tôle ondulée est dans tous les cas interdit.

3- Clôtures

Par leur matériau, leur teinte et leur dimension, les clôtures lorsqu'elles sont réalisées, doivent prendre un aspect sobre permettant de respecter le caractère agricole ou pastoral de l'environnement dans lequel elle s'insère.

Les murs pleins ne devront pas excéder une hauteur de 1 mètre et pourront éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie sans que la hauteur totale de la clôture ne puisse excéder 1,5 mètre.

Dans le cas d'une haie, celle-ci devra être constituée d'une diversité d'essences locales. Les haies monospécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (type thuya, faux-cyprès, lauriers palmes, etc.) sont interdites.

Article A5

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

La zone A est concernée par des prescriptions règlementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Article A6

Stationnement

Non réglementé

Article A7

Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

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

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

2- Voies

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

Article A8

Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique. Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra :

- soit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe,
- soit être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et

pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008) notamment :

- L'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment.
- A l'intérieur d'un bâtiment, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles, autres qu'en amiante-ciment ou en plomb, peut être utilisée uniquement pour l'évacuation des excréta et le lavage des sols.
- L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur des établissements de santé et des établissements, sociaux et médicaux-sociaux, d'hébergement de personnes âgées; des cabinets médicaux, des cabinets dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale et des établissements de transfusion sanguine; des crèches, des écoles maternelles et élémentaires.

Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier

dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

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

X – Dispositions applicables à la zone N

Généralités

Caractère de la zone

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

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Le STECAL Ner est destiné au développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables,
- Les STECAL Nt1 et Nt2 sont destinés au développement d'un projet touristique et équestre sur le secteur du Parc,
- Le STECAL Nt3 est destiné à la valorisation touristique des maisons éclusières en bord de Mayenne.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Elément bâti protégé au titre de l'article L.151-19 CU	X	15
Mur traditionnel maçonné protégé au titre de l'article L.151-19 CU		
Parc et secteur paysager protégé au titre de l'article L.151-19 CU		
Secteur faisant l'objet de mesures compensatoires environnementales protégé au titre de l'article L. 151-23 CU	X	15
Espace boisé classé	X	16
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 CU	X	16
Zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 CU	X	16
Patrimoine archéologique	X	17
Ligne HT et THT	X	19
Protection de la ressource en eau	X	18
Risque sismique	X	18
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	18
Risque d'éboulement du coteau	X	18
Risque d'inondation	X	17
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation	X	18

Article N1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

- **X** : interdiction
 - **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
 - **V** : autorisation sans condition spécifique
-
- **sous réserve**, dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages d'eau de la Roche et de Mirwault, de respecter les dispositions mentionnées à l'article 6 du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones »,
 - **sous réserve**, pour les secteurs concernés par le risque d'inondation, de respecter les dispositions mentionnées à l'article 4 du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones »,

1- Prescriptions particulières applicables dans la zone N

Pour toutes les constructions existantes, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, est autorisée la reconstruction après sinistre des constructions existantes sauf si cette destruction est la conséquence directe de l'inondation.

HABITATION	
	Logement
Conditions :	V*
Sont seuls autorisés :	

- l'adaptation et la réfection des habitations existantes,
- l'extension des habitations existantes, en neuf ou par changement de destination d'un bâtiment situé dans son prolongement, à condition que :
 - cette extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU dans une limite de 70m² d'emprise au sol maximum,
 - elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
 - dans l'hypothèse où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un autre bâtiment agricole, elle ne conduise pas à réduire l'interdistance existante entre ces bâtiments,
 - dans l'hypothèse où l'habitation est située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage, une distance minimale de 100 mètres soit maintenue entre l'extension et ce bâtiment,
 - elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions annexes aux habitations (hors piscine) réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent (distance entre les points les plus proches de l'habitation et de l'annexe), que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m² sur un niveau et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

• Les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent (distance entre les points les plus proches de l'habitation et de la piscine), qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la surface du bassin n'excède pas 50m². • Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitation dans la mesure où : ○ l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti, ○ il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ○ il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites	
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	V*
<u>Conditions :</u>	

- les constructions sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - les constructions et installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique, pour la gestion d'un risque d'inondation ou pour la réduction de nuisances sonores. - Ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides.	V*
<i>Terrain de camping</i>	X

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

3- Prescriptions particulières applicables dans le STECAL Ner

Sont seuls autorisés, sous réserve de la réalisation d'investigations du sol permettant de s'assurer de la compatibilité entre l'usage envisagé et l'état du sol :

- les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec la réalisation des installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations liées et nécessaires à la production d'énergies renouvelables photovoltaïques destinées à être reversées dans le réseau public.

4- Prescriptions particulières applicables dans le STECAL Nt1

Est seule autorisée, **sous réserve** de respecter les principes de programmation et d'aménagement définies par l'OAP6 – Secteur du Parc :

- La construction d'un hangar destiné au stockage du fourrage et du matériel nécessaires à une activité équestre sous réserve que :
 - l'emprise au sol de la construction soit limitée à 250m²,

- la construction soit implantée sur l'emprise de la dalle existante,
- la construction ne remette pas en cause la qualité paysagère du site ou l'activité agricole.

5- Prescriptions particulières applicables dans le STECAL Nt2

Sont seule autorisées **sous réserve** de respecter les principes de programmation et d'aménagement définies par l'OAP6 – Secteur du Parc:

- les constructions légères à usage d'hébergements touristiques sous réserve que :
 - l'emprise au sol globale des constructions soit limitée à 100 m²,
 - les constructions soient implantées à une distance maximale de 75 mètres par rapport aux constructions existantes sur l'unité foncière (distance entre les points les plus proches des constructions existantes et des constructions à réaliser),
 - les constructions ne remettent pas en cause la qualité paysagère du site ou l'activité agricole.
- Le changement de destination à usage d'habitat ou d'hébergements touristique des constructions existantes, dès lors que celles-ci présentent un intérêt patrimonial.

6- Prescriptions particulières applicables dans le STECAL Nt3

Sont seuls autorisés :

- **sous réserve** de respecter les dispositions mentionnées à l'article 4 du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones » relatives à la prise en compte du risque d'inondation
- **sous réserve** de contribuer à la valorisation touristique de la vallée de la Mayenne,

- le changement de destination des constructions existantes pour un usage :
 - d'équipement d'intérêt collectif et services,
 - de restauration,
 - d'activités de services avec accueil d'une clientèle,
 - d'artisanat d'art,
 - de commerces de détail non alimentaires.
- l'extension des constructions existantes dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Article N2

Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Article N3

Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques
Les nouvelles constructions et installations doivent respecter les règles de recul applicables en vertu du règlement de voirie départementale et rappelées à l'article du chapitre 3 du présent règlement – Dispositions communes à l'ensemble des zones.
L'implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques est libre sous réserve de ne pas entraver la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

- Par rapport aux limites séparatives

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

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

La hauteur des nouvelles constructions et installations est limitée à :

- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation ou du changement de destination d'une construction existante dans le STECAL Nt3,
- 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les annexes à l'habitations,
- 7 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les constructions autorisées dans le STECAL Nt1,
- 4 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les constructions autorisées dans le STECAL Nt2.

Article N4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone N est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs

dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains. Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après. Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

1- Réhabilitation et aménagement du bâti ancien de caractère

Sont considérées comme anciennes les constructions datant d'avant 1950.

- Pour les façades :

- La teinte principale des façades doit être en harmonie avec les teintes et couleurs du bâti traditionnel et les paysages ruraux.
- Les matériaux de réhabilitation doivent être en harmonie avec ceux de la façade d'origine,
- L'aménagement devra préserver le rythme, l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes. Les coffres de volets roulants, s'ils existent, doivent être soit installés à l'intérieur de la construction soit intégrés à la façade et dissimulés par un lambrequin.
- Les éléments de modénature (corniches, encadrement d'ouverture, lucarnes, ferronnerie, etc.) animant la façade doivent être préservés et/ou restitués y compris dans le cadre d'un projet d'isolation thermique.

- Pour les toitures

La réhabilitation des toitures doit reprendre les caractéristiques de la toiture d'origine en termes de pente, de matériaux de couverture, de densité et de teinte de la toiture.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas faire saillie. Les panneaux solaires/photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer dans leur environnement.

- Pour les extensions et annexes

Elles doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale (teinte, matériau, etc.).

Des matériaux et des pentes de toiture différentes de celle du corps principal de la construction, sont autorisées pour les annexes ainsi que pour les extensions non visibles depuis l'espace public et dont l'emprise n'excède pas 30% de l'emprise globale de la construction principale. L'usage de la tôle ondulée est dans tous les cas interdit.

2- Clôtures

Dans la zone naturelle et forestière N, les clôtures doivent respecter les dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement issu de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Les clôtures liées à des habitations ou à des sièges d'exploitation agricoles doivent, lorsqu'elles sont réalisées, par leur matériau, leur teinte et leur dimension, prendre un aspect sobre permettant de respecter le caractère naturel de l'environnement dans lequel elle s'insère. Les murs pleins ne devront pas excéder une hauteur de 1 mètre et pourront éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie sans que la hauteur totale de la clôture ne puisse excéder 1,5 mètre. Dans le cas d'une haie, celle-ci devra être constituée d'une diversité d'essences locales. Les haies monospécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (type thuya, faux-cyprès, lauriers palmes, etc.) sont interdites.

Article N5

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

La zone N est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Article N6

Stationnement

Non réglementé

Article N7

Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

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

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

2- Voies

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

Article N8

Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique. Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra :

- soit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe,
- soit être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008) notamment :
 - L'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment.
 - A l'intérieur d'un bâtiment, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles, autres qu'en amiante-ciment ou en plomb, peut être utilisée uniquement pour l'évacuation des excréta et le lavage des sols.
 - L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur des établissements de santé et des établissements, sociaux et médicaux-sociaux, d'hébergement de personnes âgées; des cabinets médicaux, des cabinets dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale et des établissements de transfusion sanguine; des crèches, des écoles maternelles et élémentaires.

Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation

humaine.

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

4- Electricité et communications numériques

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