

Département d'Ille et Vilaine



# LECOUSSE

Révision du Plan Local d'Urbanisme



## REGLEMENT

**Dossier d'approbation**

---



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
**en date du 14 décembre 2018**  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,



# SOMMAIRE

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME.....	5
DISPOSITIONS GENERALES .....	9
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	10
PORTEE DU REGLEMENT.....	10
REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	10
TITRE I – LES ZONES URBAINES.....	13
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	15
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	23
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	33
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....	45
TITRE III – LES ZONES A URBANISER.....	51
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	53
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE.....	61
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	63
TITRE V – LA ZONE NATURELLE .....	77
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	79



# **LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME**

---

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

- **Annexe**

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

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

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Construction**

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

- **Construction existante**

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

- **Emprise au sol**

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

- **Extension**

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

- **Façade**

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

- **Gabarit**

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

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

- **Hauteur**

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

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

- **Limites séparatives**

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

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

- **Local accessoire**

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

- **Voies ou emprises publiques**

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

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





# **DISPOSITIONS GENERALES**

---

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

---

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

Il s'accompagne de documents graphiques présentant :

- Le zonage et les prescriptions réglementaire applicables à l'échelle du territoire (échelle : 1/5000)
- Le zonage et les prescriptions réglementaire applicables à l'échelle de l'agglomération (échelle : 1/2500)
- Les prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine et du paysage (échelle : 1/5000).

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

## PORTEE DU REGLEMENT

---

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

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

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

## REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

---

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

Restent donc applicables :

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

- **Article R111-21** : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.
  
- **Article R111-22** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
  - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
  
- **Article R111-23** : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
  - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
  - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
  - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
  - 4° Les pompes à chaleur ;
  - 5° Les brise-soleils.
  
- **Article R111-24** : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.  
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

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

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

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

## SECURITE DES ACCES SUR LES VOIES PUBLIQUES

---

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

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

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

# **TITRE I – LES ZONES URBAINES**

---



# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

---

## GENERALITES

---

### ■ Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbanisée couvrant les structures historiques du bourg de Lécousse et du quartier de Bliche, caractérisées 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.

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

- **Risques** : la zone UC est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
- **Patrimoine protégé** : la zone UC est entièrement protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux visant à supprimer ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située à l'intérieur de la zone UC sont soumis à l'obtention d'un permis de démolir accordé dans les conditions définies par le présent règlement.
- **Archéologie** : pour les zones de protection au titre de l'archéologie identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Haies protégées** : la zone UC est concernée par des haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La suppression ou modification d'une haie protégée est soumise à déclaration préalable.
- **Protection des eaux** : une partie de la zone UC est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de Fontaine la Chèze. Sur ces secteurs, les projets de constructions, d'aménagements ou d'installations devront respecter les prescriptions de l'arrêté d'utilité publique du 10 mai 2005
- **Nuisances sonores** : une portion de la zone UC est concernée par l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter certaines mesures d'isolation acoustique spécifiques (cf. annexes du P.L.U.).

## SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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



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

## ARTICLE UC 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UC 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

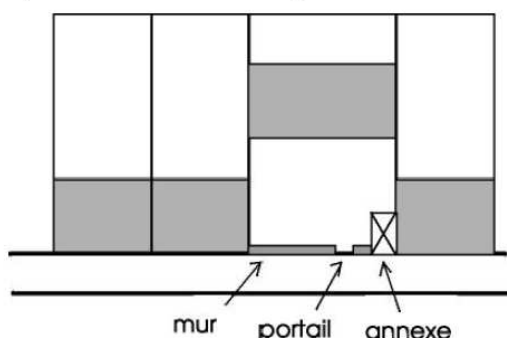
#### 1- Implantation des constructions

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

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

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

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



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

#### 2- Hauteur des constructions

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

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

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

- aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général,
- aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, etc.)

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

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

### **1- Structures urbaines historiques du bourg et de Bliche protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

L'ensemble du bâti situé au sein de la zone UC est protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction 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.

### **2- Aspect des constructions et de leurs abords**

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

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

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

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

### **3- Clôtures**

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

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

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit.

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

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

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

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

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

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

Leur suppression pourra être autorisée :

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

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

## **ARTICLE UC 6 – STATIONNEMENT**

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

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UC 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

#### 2- Voies

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

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

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six logements 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 UC 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

#### 2- Eaux usées

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

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

#### **4- Electricité et communications numériques**

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

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

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

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

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

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

Au sein de la zone UE, trois secteurs de densification sont identifiés sur les plans de zonage par un contour et une dénomination particulière (secteurs OAP-2, OAP-3 et OAP-4). Dans ce secteur, les principes d'aménagement et de programmation définis dans les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes doivent être respectés suivant un principe de compatibilité.

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

- **Risques** : la zone UE est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.  
Une partie de la zone UE est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UE, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- **Patrimoine protégé** : au sein de la zone UE, certains éléments ou ensembles patrimoniaux sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux visant à supprimer ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction protégée sont soumis à l'obtention d'un permis de démolir accordé dans les conditions définies par le présent règlement.
- **Haies protégées** : la zone UE est concernée par des haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La suppression ou modification d'une haie protégée est soumise à déclaration préalable.
- **Protection des eaux** : une partie de la zone UE est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de Fontaine la Chèze. Sur ces secteurs, les projets de constructions, d'aménagements ou d'installations devront respecter les prescriptions de l'arrêté d'utilité publique du 10 mai 2005.
- **Nuisances sonores** : une portion de la zone UE est concernée par l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter certaines mesures d'isolation acoustique spécifiques (cf. annexes du P.L.U.).

## SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

*sous réserve, dans les secteurs OAP-2, OAP-3 et OAP-4, de respecter les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.*

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



AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<p style="text-align: right;"><i>Industrie</i></p> <p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seule l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est autorisée</li> </ul>	<b>V*</b>
<p style="text-align: right;"><i>Entrepôt</i></p> <p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seule l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est autorisée</li> </ul>	<b>V*</b>
<i>Bureau</i>	<b>V</b>
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<b>V</b>
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<p style="text-align: right;"><i>Affouillements et exhaussements du sol</i></p> <p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique</li> </ul>	<b>V*</b>
<i>Terrain de camping</i>	<b>X</b>
<p style="text-align: right;"><i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i></p> <p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<b>V*</b>
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	<b>V</b>
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	<b>X</b>
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	<b>X</b>
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<p style="text-align: right;"><i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i></p> <p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant</li> <li>- Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine.</li> </ul>	<b>V*</b>

## ARTICLE UE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **ARTICLE UE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1- Implantation des constructions**

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

#### ***Dispositions particulières applicables dans le secteur « OAP-3 »***

Conformément aux principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, tout ou partie des constructions principales à créer devra être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres des voies publiques existantes ou à créer.

#### **2- Hauteur des constructions**

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

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

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

- aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général,
- aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, etc.)

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

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

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

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

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

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction 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.

## **2- Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Dans les secteurs spécifiquement identifiés sur les plans de zonage par un contour particulier, l'ensemble du patrimoine bâti existant est protégé.

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

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction 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.

En outre, nonobstant les dispositions mentionnées à l'article 1, sont seules autorisées des constructions de faibles dimensions liées à la mise en valeur du parc sous réserve qu'elles présentent un aspect qualitatif cohérent avec le caractère du lieu.

## **3- Aspect des constructions et de leurs abords**

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

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

### ***Dispositions complémentaires applicables dans le secteur « OAP-4 » et pour la zone UE située à l'est du chemin de la République (côté Nançon) :***

La réalisation des sous-sols est interdite.

Les constructions à réaliser devront présenter une surélévation de 60 cm par rapport au niveau de la voie les desservant.

## **4- Clôtures**

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

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit.

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

### **1- Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Dans les secteurs spécifiquement identifiés sur les plans de zonage par un contour particulier, l'ensemble du patrimoine végétal et paysager existant est protégé.

La suppression d'un élément paysager (arbres, alignements d'arbres, etc.) protégé est soumise à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme et ne sera autorisé que si l'état sanitaire des arbres le justifie.

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

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

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

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

Leur suppression pourra être autorisée :

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

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

## **ARTICLE UE 6 – STATIONNEMENT**

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

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

**a) pour les constructions à usage d'habitation collective et pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat**, 1 place par logement.

**b) pour les constructions à usage d'habitation individuelle**, deux places de stationnement par logement aménagées sur l'unité foncière (garage non compris).

**c) pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics et professions libérales)**, une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble.

**d) pour les constructions à usage d'artisanat**, une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

**e) pour les constructions à usage commercial**, une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial au-delà de 100m<sup>2</sup>.

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

- une place de stationnement pour une chambre.
- une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restauration.

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

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



## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

#### *Dispositions complémentaires applicables dans le secteur « OAP-4 »*

Conformément aux principes mentionnés dans l'orientation d'aménagement et de programmation, les accès aux habitations à créer sur ce secteur devront être réalisés sur/ depuis la rue des Ménéstrels et tout nouvel accès est interdit sur la rue des Potiers.

#### 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 logements 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 UE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

#### 2- Eaux usées

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

### **3- Eaux pluviales**

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

### **4- Electricité et communications numériques**

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

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



## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

### ■ Caractère de la zone

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

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

La zone UA comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le **secteur UAr**, secteur d'activités pouvant faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain mêlant habitat et activités,
- Le **secteur UAct**, zone destinée à couvrir les secteurs d'activités à vocation commerciale et tertiaire,
- Le **secteur UAAt**, zone urbaine destinée à couvrir les secteurs d'activités tertiaires à l'exclusion des nouvelles activités commerciales.

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

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

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

- **Risques** : la zone UA est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.  
Une partie de la zone UA est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- **Haies protégées** : la zone UA est concernée par des haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La suppression ou modification d'une haie protégée est soumise à déclaration préalable.
- **Protection des eaux** : une partie de la zone UA est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de Fontaine la Chèze et de la Couyère. Sur ces secteurs, les projets de constructions, d'aménagements ou d'installations devront respecter les prescriptions de l'arrêté d'utilité publique du 10 mai 2005 et celui du 27 avril 2009.
- **Nuisances sonores** : une portion de la zone UA est concernée par l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter certaines mesures d'isolation acoustique spécifiques (cf. annexes du P.L.U.).

## SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

#### **Dispositions particulières applicables dans la zone UA exclusivement :**

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

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

**Dispositions particulières applicables dans le secteur UAr exclusivement :**

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>	V
<i>Commerce de gros</i>	V
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V
<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 ou de leurs délégataires</i>	V
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	V
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	V
<i>Equipements sportifs</i>	V
<i>Autres équipements recevant du public</i>	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	V
<i>Entrepôt</i>	V
<i>Bureau</i>	V
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	V

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

**Dispositions particulières applicables dans la zone UAct exclusivement :**

HABITATION	
<i>Logement</i>	X
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	V*
<u>Conditions :</u> - La surface de plancher des constructions est supérieure à 250m <sup>2</sup>	
<i>Restauration</i>	V
<i>Commerce de gros</i>	V
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V
<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i>	V
<i>Cinéma</i>	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	V
<i>Bureau</i>	V
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	V

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

**Dispositions particulières applicables dans la zone UAat exclusivement :**

sous réserve, dans le secteur OAP-1, de respecter les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

HABITATION	
<i>Logement</i>	X
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	V*
<u>Conditions :</u> - Seule l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est autorisée	
<i>Restauration</i>	V
<i>Commerce de gros</i>	V
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V
<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i>	V
<i>Cinéma</i>	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X

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

## ARTICLE UA 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **ARTICLE UA 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les nouvelles constructions doivent respecter les règles de recul suivantes :

- les règles de recul spécifiques mentionnées sur les plans de zonage (reculs par rapport à la RN 12 et aux RD 706 et 155)
- pour les autres routes départementales (RD 798, RD 113), un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- pour les autres voies et emprises publiques, l'implantation des constructions est libre dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

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

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Toutefois, dans le cas d'une implantation sur une ou plusieurs limites séparatives, des mesures de prévention du risque de propagation du feu (murs coupe-feu) devront être mises en place.

#### **3- Hauteur des constructions**

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

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

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

- aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général,
- aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, etc.)

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

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

### **1- Aspect des constructions**

L'ensemble des façades, visibles ou non depuis l'espace public, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

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

#### ***Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UAr exclusivement :***

Dans le secteur UAr, pour les habitations susceptibles d'être créées dans la zone, les nouvelles constructions, leurs abords et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

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

### **2- Clôtures**

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

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

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

### **1- Abords des constructions**

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

#### ***Disposition complémentaires applicables dans la zone UA de la Meslais :***

Les éléments végétaux existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives devront faire l'objet d'un traitement paysager s'appuyant sur des essences végétales caractéristiques de la végétation bocagère de la région.

La marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD155 et de la rocade ouest, figurant au plan de zonage, devra faire l'objet d'un traitement paysager sous la forme de séquences d'espace vert intégrant des massifs d'essences végétales caractéristiques de la végétation bocagère de la région. Les aires de stationnement et les enseignes publicitaires y sont interdites.

Tout dépôt divers visible depuis la RD 155 et la rocade ouest devra être masqué par un dispositif paysager adapté.



Les espaces-tampons situées en arrière des habitations existantes situées en bordure de la RD 155 devront être traités sous la forme d'espaces verts.

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

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

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

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

Leur suppression pourra être autorisée

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

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

## **ARTICLE UA 6 – STATIONNEMENT**

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

Afin de favoriser la mutualisation des espaces de stationnement, des dérogations aux règles normatives ci-dessous pourront être admises lorsqu'une étude justifiera de l'existence de parcs de stationnements 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.

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

**a) pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics et professions libérales),** une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble.

**b) pour les constructions à usage d'artisanat ou industrielle,** une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité

d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

**c) pour les constructions à usage commercial,**

- **commerces de proximité inférieurs à 500m<sup>2</sup> de surface de plancher** : une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial au-delà de 100m<sup>2</sup>.
- **centres commerciaux de 500m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher** : une place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale
- **centres commerciaux de 1000m<sup>2</sup> à 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher** : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale
- **centres commerciaux de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher** : une place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale

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

- une place de stationnement pour une chambre.
- une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restauration.

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

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

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UA 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

#### 2- Voies

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

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

### ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

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

#### 2- Eaux usées

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

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

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

#### **4- Electricité et communications numériques**

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

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

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

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

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

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

- **Risques** : la zone UL est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.  
Enfin, une partie de la zone UL est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UL, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

## SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

HABITATION	
<i>Logement</i>	<b>X</b>
<i>Hébergement</i>	<b>X</b>
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>X</b>
<i>Restauration</i>	<b>X</b>
<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<b>X</b>
<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i>	<b>X</b>
<i>Cinéma</i>	<b>X</b>
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	<b>V</b>
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	<b>V</b>
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	<b>V</b>
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	<b>V</b>
<i>Equipements sportifs</i>	<b>V</b>
<i>Autres équipements recevant du public</i>	<b>V</b>
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>
<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	<b>X</b>
<i>Entrepôt</i>	<b>X</b>
<i>Bureau</i>	<b>X</b>
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<b>X</b>
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	<b>V*</b>
<u>Conditions :</u>	
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils	

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

## ARTICLE UL 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE UL 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1- Implantation des constructions

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

#### 2- Hauteur des constructions

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

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

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

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

Article non règlementé

### ARTICLE UL 6 – STATIONNEMENT

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

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



## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UL 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article non règlementé

### ARTICLE UL 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

#### 2- Eaux usées

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

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

#### 4- Electricité et communications numériques

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



## **TITRE III – LES ZONES A URBANISER**

---



# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

---

## GENERALITES

---

### ■ Caractère de la zone

La zone 1AUE comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiates 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 proscrites.

Au sein de la zone 1AUE, trois secteurs sont identifiés sur les plans de zonage par un contour et une dénomination particulière (secteurs OAP-1, OAP-5 et OAP-6). Dans ces secteurs, les principes d'aménagement et de programmation définis dans les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes doivent être respectés suivant un principe de compatibilité.

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

- **Risques** : la zone 1AUE est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
- **Haies protégées** : la zone 1AUE est concernée par des haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La suppression ou modification d'une haie protégée est soumise à déclaration préalable.
- **Nuisances sonores** : une portion de la zone 1AUE est concernée par l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter certaines mesures d'isolation acoustique spécifiques (cf. annexes du P.L.U.).

## SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

*sous réserve, dans les secteurs OAP-1, OAP-5 et OAP-6, de respecter les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.*

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

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

## ARTICLE 1AUE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE 1AUE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1- Implantation des constructions

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

#### 2- Hauteur des constructions

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

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

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

- aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général,
- aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, etc.)

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

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

#### 1- Aspect des constructions et de leurs abords

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

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

#### 2- Clôtures

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

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit.



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

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

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

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

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

Leur suppression pourra être autorisée :

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

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

## ARTICLE 1AUE 6 – STATIONNEMENT

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

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

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

**a) pour les constructions à usage d'habitation collective et pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat**, 1 place par logement.

**b) pour les constructions à usage d'habitation individuelle**, deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris).

**c) pour les constructions à usage commercial**, une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial au-delà de 100m<sup>2</sup>.

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

- une place de stationnement pour une chambre.
- une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restauration

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

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

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

#### 1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

#### ***Dispositions complémentaires applicables dans le secteur « OAP-6 »***

Conformément aux principes mentionnés dans l'orientation d'aménagement et de programmation, toute création d'accès de parcelles est interdite sur/depuis le chemin de la Rousselais.

#### 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 logements 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 1AUE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

#### 2- Eaux usées

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

### **3- Eaux pluviales**

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

### **4- Electricité et communications numériques**

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

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



## **TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE**

---



# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

## GENERALITES

---

### ■ Caractère de la zone

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

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

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 deux sous-secteurs :

- **le secteur AI** est un secteur destiné à couvrir les installations sportives implantées au sein de la zone agricole,
- **le secteur Aj** est un secteur destiné à couvrir les secteurs de jardins cultivés au sein de la zone agricole.

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

- **Risques** : la zone A est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.  
Une partie de la zone A est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- **Patrimoine protégé** : au sein de la zone A, certains éléments ou ensembles patrimoniaux sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux visant à supprimer ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction protégée sont soumis à l'obtention d'un permis de démolir accordé dans les conditions définies par le présent règlement.
- **Archéologie** : pour les zones de protection au titre de l'archéologie identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Haies classées et protégées** : la zone A est concernée par des haies classées et des haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- **Protection des eaux** : une partie de la zone A est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de Fontaine la Chèze et de la Couyère. Sur ces secteurs, les projets de constructions, d'aménagements ou d'installations devront respecter les prescriptions de l'arrêté d'utilité publique du 10 mai 2005 et celui du 27 avril 2009.

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



## SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

#### 1- Dans la zone A, sont autorisées exclusivement :

HABITATION	
<p style="text-align: right;"><i>Logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pour les exploitants agricoles</b></li> </ul> <p>La création d'un nouveau logement sera autorisée dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- justification de la nécessité d'une présence permanente sur le site pour le fonctionnement de l'exploitation,</li> <li>- un seul logement par site de production nécessitant une présence permanente,</li> <li>- une emprise au sol limitée à 150m<sup>2</sup>,</li> <li>- être situé à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation justifiant la présence permanente sur site,</li> <li>- être situé à plus de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles des autres exploitations.</li> </ul> <p>Des dérogations à la règle de 50 mètres mentionnée ci-dessus pourront être admises en cas d'impossibilité technique liée à la topographie des lieux, à la finalité des bâtiments ou à la maîtrise foncière.</p> <p>En complément du logement, la création d'un local de gardiennage sera autorisée dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une emprise au sol limitée à 30m<sup>2</sup>,</li> <li>- le local doit être attenant à un bâtiment d'exploitation</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pour les tiers à l'activité agricole</b></li> </ul> <p>Sont seules autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la réfection des habitations existante,</li> <li>- l'extension des habitations existantes dans une limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sans que l'emprise globale de la construction (existant et extension) ne puisse excéder 200m<sup>2</sup>.</li> <li>- les annexes aux habitations dans une limite d'emprise au sol globale de 60m<sup>2</sup> et sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de l'habitation. Dans le cas où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité, l'implantation de l'annexe ne doit pas conduire à réduire l'interdistance</li> </ul>	<p><b>V*</b></p>

<p>avec ce bâtiment ou cette installation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le changement de destination à usage de logement des bâtiments identifiés sur les plans de zonage sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>o d'être situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité, afin de ne pas compromettre l'activité agricole,</li> <li>o de respecter le caractère patrimonial et architectural du bâtiment et d'en permettre la valorisation,</li> <li>o de ne pas compromettre la qualité paysagère du site,</li> <li>o d'obtenir un avis favorable de la CDPENAF.</li> </ul> </li> <li>- le changement de destination à usage de logement lié à une exploitation agricole des bâtiments identifiés sur les plans de zonage sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>o d'être situé à plus de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles des autres exploitations,</li> <li>o de respecter le caractère patrimonial et architectural du bâtiment et d'en permettre la valorisation,</li> <li>o de ne pas compromettre la qualité paysagère du site,</li> <li>o d'obtenir un avis favorable de la CDPENAF.</li> </ul> </li> </ul>	
<i>Hébergement</i>	<b>X</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES</b>	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>X</b>
<i>Restauration</i>	<b>X</b>
<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<b>X</b>
<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i>	<b>V*</b>
<p>Est seul autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le changement de destination à usage d'hébergement touristique des bâtiments identifiés sur les plans de zonage sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>o d'être situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité, afin de ne pas compromettre l'activité agricole,</li> <li>o de respecter le caractère patrimonial et architectural du bâtiment et d'en permettre la valorisation,</li> <li>o de ne pas compromettre la qualité paysagère du site,</li> <li>o d'obtenir un avis favorable de la CDPENAF.</li> </ul> </li> </ul>	
<i>Cinéma</i>	<b>X</b>
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	<b>X</b>
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués</i>	<b>V*</b>
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.)</li> <li>- ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.</li> </ul>	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	<b>X</b>
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	<b>X</b>

<i>Equipements sportifs</i>	<b>X</b>
<i>Autres équipements recevant du public</i>	<b>X</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
<i>Exploitation agricole</i>	<b>V*</b>
<p><u>Conditions :</u> Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux CUMA agréées ainsi que l'extension et la réfection des constructions existantes sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>d'être situées à plus de 100 mètres de tout logement ou local occupé par un tiers à l'activité agricole,</li> <li>dans le cas où un logement ou local occupé par un tiers est déjà situé à moins de 100 mètres, l'implantation ou l'extension ne conduit pas à réduire l'interdistance avec ce logement ou local.</li> </ul> </li> </ul> <p>Des dérogations aux règles de 100 mètres mentionnées ci-dessus pourront être admises en cas d'impossibilité technique liée à la topographie des lieux ou à la maîtrise foncière ou en cas d'aménagement ou d'organisation propre à l'exploitation et aux installations existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires à la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits de l'exploitation agricoles si elles sont implantées à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation.</li> </ul>	
<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
<i>Industrie</i>	<b>X</b>
<i>Entrepôt</i>	<b>X</b>
<i>Bureau</i>	<b>X</b>
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<b>X</b>
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	<b>V*</b>
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique</li> <li>ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides ou à la gestion des eaux pluviales.</li> </ul>	
<i>Terrain de camping</i>	<b>X</b>
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	<b>X</b>
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	<b>V</b>
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	<b>X</b>
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	<b>X</b>
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	<b>X</b>
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	<b>V*</b>
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>elles sont directement liées à la pratique d'une activité agricole</li> </ul>	

**2- Dans le secteur Ai, sont autorisées exclusivement :**

- La réfection et l'extension des constructions existantes dans une limite de 80% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.
- Les bâtiments annexes et nécessaires aux pratiques sportives existantes dans la zone, dans une limite d'emprise au sol de 50m<sup>2</sup> et sous réserve d'être situés à moins de 30 mètres des constructions existantes.

**3- Dans le secteur Aj, sont autorisées exclusivement :**

- Les abris de jardin dans la limite :
  - d'un abri par parcelle cultivée
  - d'une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non règlementé

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1- Implantation des constructions**

Les nouvelles constructions doivent respecter les reculs mentionnés sur les documents graphiques (RN12, RD 706, RD 155).

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

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux constructions exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension des constructions existantes, qui sont possibles dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

Hors secteur Aj, les nouvelles constructions doivent également respecter un recul minimal :

- de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 806 (boulevard Jean Monnet),
- de 25 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales (RD798, RD 17, RD 112, RD 113, RD 812 et RD 179). Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux extensions des constructions existantes implantées dans cette marge de recul, dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

En outre et dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions, de leurs extensions et annexes ne doit pas entraver la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

#### ***Dispositions particulières applicables dans le secteur Aj exclusivement :***

Les constructions autorisées dans le secteur Aj doivent respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 806 (boulevard Jean Monnet).

#### **2- Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à :

- 15 mètres au faîtage pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole 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,
- 9 mètres au faîtage pour les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation existante,
- la hauteur initiale des constructions dans le cas d'une extension des

- constructions existantes dans le secteur AI,
- 5 mètres au faîtage :
    - pour les annexes aux habitations,
    - pour les bâtiments annexes autorisés dans le secteur AI,
    - pour les abris de jardin autorisés dans le secteur Aj.

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

- aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général,
- aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, etc.)

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

### **Rappels :**

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

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

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

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

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

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction 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.

### **2- Aspect et intégration des constructions**

#### Nouvelles constructions

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

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

- 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 de la même teinte que l'une des façades de la construction.  
Des exceptions à ces teintes ou des matériaux translucides pourront être admis lorsque cela est justifié par les besoins de l'activité agricole (limitation de chaleur dans les bâtiments d'élevage, éclairage zénithal, nature de l'activité, 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.

#### Constructions existantes

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

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

#### Abris de jardin autorisés dans le secteur Aj

Les abris de jardin autorisés dans le secteur Aj devront présenter l'aspect du bois naturel.

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

### **1- Espaces Boisés Classés**

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

### **2- Haies classées au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme**

Les haies figurant au plan par un contour particulier rouge sont classées en vertu des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

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

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

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

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

Leur suppression pourra être autorisée :

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## **ARTICLE A 6 – STATIONNEMENT**

Article non règlementé.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès

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

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

#### 2- Voies

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

### ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

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

#### 2- Eaux usées

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

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

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

#### **4- Electricité et communications numériques**

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



# **TITRE V – LA ZONE NATURELLE**

---



# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

## GENERALITES

---

### ■ Caractère de la zone

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

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

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- le **secteur NL** destiné à couvrir les espaces naturels à usage récréatif de la coulée verte du Pont Sec.
- le **secteur Nt** destiné à la valorisation touristique et de loisirs de la carrière du Rocher Coupé,
- le **secteur Nk** au sein duquel le stockage de matériaux inertes est autorisé.

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

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

de constructions, d'aménagements ou d'installations devront respecter les prescriptions de l'arrêté d'utilité publique du 10 mai 2005 et celui du 27 avril 2009.

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



## SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

#### 1- Sont autorisées dans la zone N exclusivement :

HABITATION	
<i>Logement</i>	<b>V*</b>
<p><u>Conditions :</u> Sont seules autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la réfection des habitations existante,</li> <li>- l'extension des habitations existantes dans une limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sans que l'emprise globale de la construction (existant et extension) ne puisse excéder 200m<sup>2</sup>.</li> <li>- les annexes aux habitations dans une limite d'emprise au sol globale de 60m<sup>2</sup> et sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de l'habitation. Dans le cas où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité, l'implantation de l'annexe ne doit pas conduire à réduire l'interdistance avec ce bâtiment ou cette installation.</li> </ul>	
<i>Hébergement</i>	<b>X</b>
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>X</b>
<i>Restauration</i>	<b>X</b>
<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<b>X</b>
<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i>	<b>X</b>
<i>Cinéma</i>	<b>X</b>
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	<b>X</b>
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	<b>V*</b>
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.)</li> </ul>	

- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u>	
- ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
- ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides ou à la gestion des eaux pluviales.	
<u>Conditions spécifiques dans la zone inondable tel que délimitée sur les plans de zonage :</u>	
- la création de remblais ou digues est interdites	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	X

## 2- Sont autorisées dans la zone NL exclusivement :

- Les constructions à usage de loisirs et/ou nécessaires à la fréquentation du site par le public :
  - dans une limite d'emprise au sol globale de 150m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la zone,
  - que leurs dimensions et leur positionnement ne remettent pas en cause le fonctionnement du corridor écologique.

### 3- Sont autorisées dans la zone Nt exclusivement :

HABITATION		
	<i>Logement</i>	X
	<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
	<i>Restauration</i>	X
	<i>Commerce de gros</i>	X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
	<i>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 ou de leurs délégataires</i>	X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	V*
<u>Conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- être nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.)</li> <li>- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>		
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
	<i>Equipements sportifs</i>	X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	<i>Exploitation agricole</i>	X
	<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE		
	<i>Industrie</i>	X
	<i>Entrepôt</i>	X
	<i>Bureau</i>	X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique</li> <li>- ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides</li> </ul>		
	<i>Terrain de camping</i>	V*
<u>Conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'emprise au sol des constructions nécessaires à la gestion et au fonctionnement du camping est limitée à 500m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la zone.</li> </ul>		
	<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de</i>	X

<i>camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	
<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

**4- Sont autorisées dans la zone Nk exclusivement :**

- Le stockage de matériaux inertes sous réserve, dans la portion concernée par un risque d'inondation, de ne pas modifier l'altimétrie actuelle du site (interdiction des remblais ou digues).

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1- Implantation des constructions**

Les nouvelles constructions doivent respecter les reculs mentionnés sur les documents graphiques (RN12, RD 706, RD 155).

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

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux constructions exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension des constructions existantes, existantes qui sont possibles dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

Les nouvelles constructions doivent également respecter un recul :

- de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 806 (boulevard Jean Monnet),
- de 25 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales (RD798, RD 17, RD 112, RD 113, RD 812 et RD 179). Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux extensions des constructions existantes implantées dans cette marge de recul, dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

En outre et dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions, de leurs extensions et annexes ne doit pas entraver la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

#### **2- Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à :

- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation existante,
- 5 mètres au faîtage :
  - pour les annexes aux habitations,
  - pour les constructions autorisées dans les secteurs NL et Nt.

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

- aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général,
- aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, etc.)

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

### Rappels :

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

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

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

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

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

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction 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.

### 2- Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs spécifiquement identifiés sur les plans de zonage par un contour particulier, l'ensemble du patrimoine bâti existant est protégé.

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

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction 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.

### 3- Aspect et intégration des constructions

#### Nouvelles constructions

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

Lorsque l'impact paysager est susceptible d'être important au regard de la localisation de la construction et de son environnement, un dispositif végétal complémentaire prenant la forme de structures végétales linéaires (haies arborées, alignement

d'arbres) ou ponctuelles (vergers, boisements, bosquets) pourra être exigée pour assurer l'intégration des constructions.

#### Constructions existantes

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

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

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

### **1- Espaces Boisés Classés**

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

### **2- Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Dans les secteurs spécifiquement identifiés sur les plans de zonage par un contour particulier, l'ensemble du patrimoine végétal et paysager existant est protégé.

La suppression d'un élément paysager (arbres, alignements d'arbres, etc.) protégé est soumise à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme et ne sera autorisé que si l'état sanitaire des arbres le justifie.

### **3- Haies classées au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme**

Les haies figurant au plan par un contour particulier rouge sont classées en vertu des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

### **4- Haies bocagères protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

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

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

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

Leur suppression pourra être autorisée :

- dans le cas de création d'accès nouveaux (10 mètres de longueur maximum) ou de passage de voies nouvelles,

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE N 6 – STATIONNEMENT**

Article non règlementé.



## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE N 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès

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

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

#### 2- Voies

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

### ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

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

#### 2- Eaux usées

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

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

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

#### **4- Electricité et communications numériques**

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