

Département de la Mayenne  
**COMMUNE DE RENAZE**



Révision du Plan Local d'Urbanisme

**3**

**REGLEMENT**



Révision générale du POS en PLU prescrite le 2 septembre 2014  
P.L.U. arrêté le 27 septembre 2016  
P.L.U. mis à l'enquête publique le ...  
P.L.U. approuvé le ...

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 27 septembre 2016



# SOMMAIRE

<b>LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I – LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>23</b>
<b>TITRE II – LES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh.....</b>	<b>33</b>
<b>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe .....</b>	<b>41</b>
<b>TITRE III – LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>49</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>51</b>
<b>TITRE IV – LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>61</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>63</b>

# **LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME**

---

**A intégrer lors de l'adoption de l'arrêté du ministre en charge de l'urbanisme**

## **TITRE I – LES ZONES URBAINES**

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone UA correspond à la zone urbaine centrale dense du centre-bourg de RENAZE, caractérisée 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.

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

- **Risques :**

Une partie de la zone UA est affectée par un risque de mouvement de terrain (éboulement, affaissement, cavités souterraines) lié à la présence d'anciennes ardoisières ainsi que de plusieurs cavités naturelles hors mines. Dans ces zones identifiées au plan par un symbole ou une trame particulière, la constructibilité des terrains doit être limitée.

Au titre du risque minier plus particulièrement, la circulaire du 6 janvier 2012 sur les plans de prévention des risques miniers fixe les orientations générales en matière de règles relatives aux constructions. Ainsi, toute construction nouvelle doit être interdite dans les zones d'aléa. Pour les constructions existantes, la circulaire fixe la liste des travaux susceptibles d'être autorisés, en fonction de l'aléa (effondrement généralisé ou localisé et zone d'affaissement ou de tassement).

La zone UA est concernée par un risque sismique d'aléa faible (niveau 2). Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

La zone UA est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible à moyen. Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

La zone UA est concernée par un risque d'exposition au radon. Des dispositions seront à prendre par les pétitionnaires pour le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, établissement recevant du public, ...

- **Nuisances :**

Une partie de la zone UA est concernée par la bande de nuisances sonores délimitée dans un secteur de 100 mètres de part et d'autre de l'alignement de la RD 771, dans lequel les nouvelles constructions doivent être munies d'une isolation acoustique renforcée.

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

---

### ARTICLE UA 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone UA, sont interdits toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites (en référence aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme) :

Les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- . Exploitations agricoles et forestières
- . Industrie

Au sein du **périmètre de protection des commerces** identifié au plan par une trame particulière au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée est interdit.

### ARTICLE UA 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UA1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes (en référence aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme) :

- . Artisanat et commerce de détail à condition de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...) et de ne pas générer de nuisances (odeur, bruit, etc.)
- . Entrepôts, à condition de ne pas générer de risques pour la population ni de nuisances (odeur, bruit, etc.)

### ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé



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

---

### ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1- Implantation des constructions

Les constructions nouvelles et l'aménagement des constructions existantes devront contribuer à préserver le front bâti caractérisant le cœur de bourg (implantation générale des constructions principales à l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives).

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

Le front bâti sera maintenu soit par la construction elle-même (principale ou annexe, façade ou pignon), soit par la création d'un mur ou d'un muret (conformément aux règles définies ci-après pour les clôtures).

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur: les installations techniques telles que antennes, pylônes, châteaux d'eau, ..., ni les édifices de culte.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé:

- . Soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,
- . Soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
- . Soit en cas de reconstruction après sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document

### ARTICLE UA 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

**Les éléments de patrimoine bâti (murs et annexes en ardoises)** identifiés au plan par un symbole ou une trame particulière sont à préserver et à restaurer en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La destruction totale ou partielle d'un élément identifié est soumise à permis de démolir en vertu de l'article R.151-41 du code de l'urbanisme. Pour les murs, elle pourra être autorisée dans le cadre de la création d'accès sur un linéaire limité à 4m de large.

Dans les secteurs identifiés au plan par un **périmètre de permis de démolir**, la démolition d'un élément bâti est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article R.151-41 du code de l'urbanisme.

À l'intérieur de ces périmètres de permis de démolir:

- . Les constructions doivent être implantées à l'alignement,
- . La hauteur des constructions doit respecter le gabarit général des constructions existant sur ces terrains à la date d'approbation du PLU,

- . Les constructions nouvelles et les extensions doivent respecter l'aspect général et l'harmonie de l'ensemble des constructions existant dans chaque cité considérée.

### **1) Toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées, les matériaux de couverture seront constitués d'ardoises ou de matériaux d'aspect et de teinte similaire.

Sont également autorisés des matériaux différents correspondant à des architectures nouvelles tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...

Pour les constructions de 20m<sup>2</sup> et plus, l'utilisation de matériaux ondulés (hors bac acier) ou brillants est interdite.

### **2) Façades**

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades utilisant des baies vitrées, des bardages bois ou d'aspect similaire, de la terre, de la pierre ou du béton brut sont autorisées.

Pour les constructions de 20m<sup>2</sup> et plus, l'utilisation de matériaux ondulés (hors bac acier) ou brillants est interdite.

### **3) Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées, sur rue et en limite d'espace public, afin de maintenir la continuité visuelle, par un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, le muret devant être surmonté d'une grille.

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

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) ou de plaques/dalles béton brutes est interdite.

## **ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1) Adaptation au sol**

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces, s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

### **2) Plantations**

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être non visibles de l'espace public ou à défaut doivent être masqué par une haie végétale d'essences locales et variées.

**ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2- Voirie:

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

#### 3- Cheminements doux:

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UA 9 – 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, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de raccordement au réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome devra être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 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. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon la réglementation en vigueur. 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 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.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques



## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone UB correspond à la zone d'extension de l'urbanisation du centre-bourg, à vocation principale d'habitat.

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

Elle se caractérise par du bâti à dominante pavillonnaire.

Au sein de la zone UB, plusieurs secteurs de densification sont identifiés sur les plans de zonage par une trame et par une dénomination particulières (secteurs d'OAP).

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

- **Risques :**

Une partie de la zone UB est affectée par un risque de mouvement de terrain (éboulement, affaissement, cavités souterraines) lié à la présence d'anciennes ardoisières ainsi que de plusieurs cavités naturelles hors mines. Dans ces zones identifiées au plan par un symbole ou une trame particulière, la constructibilité des terrains doit être limitée.

Au titre du risque minier plus particulièrement, la circulaire du 6 janvier 2012 sur les plans de prévention des risques miniers fixe les orientations générales en matière de règles relatives aux constructions. Ainsi, toute construction nouvelle doit être interdite dans les zones d'aléa. Pour les constructions existantes, la circulaire fixe la liste des travaux susceptibles d'être autorisés, en fonction de l'aléa (effondrement généralisé ou localisé et zone d'affaissement ou de tassement).

La zone UB est concernée par un risque sismique d'aléa faible (niveau 2). Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

La zone UB est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible à moyen. Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

La zone UB est concernée par un risque d'exposition au radon. Des dispositions seront à prendre par les pétitionnaires pour le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, établissement recevant du public, ...

- **Nuisances :**

Une partie de la zone UB est concernée par la bande de nuisances sonores délimitée dans un secteur de 100 mètres de part et d'autre de l'alignement de la RD 771, dans lequel les nouvelles constructions doivent être munies d'une isolation acoustique renforcée.



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

---

### ARTICLE UB 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone UB, sont interdits toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporterait des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites (en référence aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme):

Les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- . Exploitations agricoles et forestières
- . Industrie

**Dans les zones humides** identifiées au plan par une trame particulière, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol seront interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Les projets, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, ne pourront être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

### ARTICLE UB 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UB1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes (en référence aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme) :

- . Artisanat et commerce de détail à condition de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...) et de ne pas générer de nuisances (odeur, bruit, etc.)
- . Entrepôts, à condition de ne pas générer de risques pour la population ni de nuisances (odeur, bruit, etc.)

**Dans les secteurs d'OAP** tels qu'identifiés sur les documents graphiques, les projets d'aménagement et les nouvelles constructions devront être compatibles avec les principes adoptés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. dossier OAP n°3).

### ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Dans les secteurs d'OAP** tels qu'identifiés sur les documents graphiques, le nombre de logements prévus au sein de chaque secteur devra être compatible avec une densité de 15 logements à l'hectare.

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

---

### ARTICLE UB 4 – 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 constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur: les installations techniques telles que antennes, pylônes, châteaux d'eau, ..., ni les édifices de culte.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé:

- . Soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,
- . Soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
- . Soit en cas de reconstruction après sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document

### ARTICLE UB 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

**Les éléments de patrimoine bâti (murs et annexes en ardoises)** identifiés au plan par un symbole ou une trame particulière sont à préserver et à restaurer en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La destruction totale ou partielle d'un élément identifié est soumise à permis de démolir en vertu de l'article R.151-41 du code de l'urbanisme. Pour les murs, elle pourra être autorisée dans le cadre de la création d'accès sur un linéaire limité à 4m de large.

#### 1) Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées, les matériaux de couverture seront constitués d'ardoises ou de matériaux d'aspect et de teinte similaire.

Sont également autorisés des matériaux différents correspondant à des architectures nouvelles tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...

Pour les constructions de 20m<sup>2</sup> et plus, l'utilisation de matériaux ondulés (hors bac acier) ou brillants est interdite.

#### 2) Façades

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades utilisant des baies vitrées, des bardages bois ou d'aspect similaire, de la terre, de la pierre ou du béton brut sont autorisées.

Pour les constructions de 20m<sup>2</sup> et plus, l'utilisation de matériaux ondulés (hors bac acier) ou brillants est interdite.

### 3) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

La hauteur totale des clôtures, sur rue et en limites séparatives, est limitée à 1,80 mètre. L'édification d'une clôture ne devra pas nuire à la visibilité ou à la sécurité des usagers.

En limite sur rue, l'édification d'un soubassement d'au moins 10cm de hauteur est imposée.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) ou de plaques/dalles béton brutes est interdite.

La couleur des clôtures devra s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage.

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

### 1) Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces, s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

### 2) Plantations

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être non visibles de l'espace public ou à défaut doivent être masqué par une haie végétale d'essences locales et variées.

**Les éléments de paysage (haies, ...) figurant au plan par une trame particulière, notamment comme élément d'appui des trames vertes et bleues sont protégés** en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.151-41 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux 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 ou lorsque l'état sanitaire le justifie. Au-delà de 10m linéaires supprimés, une replantation d'un linéaire au moins équivalent est imposée avec des essences locales.

Des arrachages ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur.

## ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2- Voirie:

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

#### 3- Cheminements doux:

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UB 9 – 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, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de raccordement au réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome devra être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 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. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon la réglementation en vigueur. 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 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.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques



## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone UE est une zone destinée à l'implantation des activités économiques. Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

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

- **Risques :**

Une partie de la zone UE est affectée par un risque de mouvement de terrain (éboulement, affaissement, cavités souterraines) lié à la présence d'anciennes ardoisières ainsi que de plusieurs cavités naturelles hors mines. Dans ces zones identifiées au plan par un symbole ou une trame particulière, la constructibilité des terrains doit être limitée.

Au titre du risque minier plus particulièrement, la circulaire du 6 janvier 2012 sur les plans de prévention des risques miniers fixe les orientations générales en matière de règles relatives aux constructions. Ainsi, toute construction nouvelle doit être interdite dans les zones d'aléa. Pour les constructions existantes, la circulaire fixe la liste des travaux susceptibles d'être autorisés, en fonction de l'aléa (effondrement généralisé ou localisé et zone d'affaissement ou de tassement).

Une partie de la zone UE est affectée par un risque d'inondation délimité au plan de zonage au titre de l'Atlas des zones inondables du Chéran. A l'intérieur de ce périmètre, sont interdits :

- . Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- . Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- . Les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- . Les sous-sols.

La zone UE est concernée par un risque sismique d'aléa faible (niveau 2). Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

La zone UE est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible à moyen. Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

La zone UE est concernée par un risque d'exposition au radon. Des dispositions seront à prendre par les pétitionnaires pour le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, établissement recevant du public, ...

- **Nuisances :**

Une partie de la zone UE est concernée par la bande de nuisances sonores délimitée dans un secteur de 100 mètres de part et d'autre de l'alignement de la RD 771, dans lequel les nouvelles constructions doivent être munies d'une isolation acoustique renforcée.



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

---

### **ARTICLE UE 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES**

Dans la zone UE, sont interdits toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites (en référence aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme) :

Les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- . Cinéma
- . Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires (ex : mairie)
- . Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (ex : école, maison de santé, etc.)
- . Equipements sportifs
- . Exploitation agricole et forestière

### **ARTICLE UE 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UE1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes (en référence aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme) :

- . Les constructions à usage d'habitation uniquement s'il s'agit d'un logement de fonction indispensable à l'activité sous réserve d'être intégré dans le volume du bâtiment d'activité.

### **ARTICLE UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non règlementé

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

---

### ARTICLE UE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1- Implantation des constructions

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 771.

Hors agglomération, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD110 et 10 mètres par rapport à l'alignement des RD 150 et 608.

Dans les autres cas, 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

Article non règlementé

### ARTICLE UE 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur couleur, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

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

#### 1) Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces, s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

#### 2) Plantations

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être non visibles de l'espace public ou à défaut doivent être masqué par une haie végétale d'essences locales et variées.

**Les éléments de paysage (haies, ...) figurant au plan par une trame particulière, notamment comme élément d'appui des trames vertes et bleues sont protégés** en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.151-41 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux 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 ou lorsque l'état sanitaire le justifie. Au-delà de 10m linéaires supprimés, une replantation d'un linéaire au moins équivalent est imposée avec des essences locales.

Des arrachages ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur.

## **ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2- Voirie:

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

### ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

Les eaux de process industriel seront obligatoirement déconnectées du réseau public d'eau potable.

#### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires liées au process industriel dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, 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. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon la réglementation en vigueur. 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 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.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques



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

---





## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

### GENERALITES

#### ■ Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquels 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 principal d'habitat à court ou moyen terme.

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.

La zone 1AUh est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.

#### ■ Destination de la zone

La zone 1AUh est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

A cet effet, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour chaque secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

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

##### • *Risques :*

La zone 1AUh est concernée par un risque sismique d'aléa faible (niveau 2). Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

La zone 1AUh est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible à moyen. Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

La zone 1AUh est concernée par un risque d'exposition au radon. Des dispositions seront à prendre par les pétitionnaires pour le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, établissement recevant du public, ...

- ***Nuisances :***

Une partie de la zone 1AUh est concernée par la bande de nuisances sonores délimitée dans un secteur de 100 mètres de part et d'autre de l'alignement de la RD 771, dans lequel les nouvelles constructions doivent être munies d'une isolation acoustique renforcée.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1AUh 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone 1AUh, sont interdits toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporterait des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites (en référence aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme) :

Les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- . Exploitations agricoles et forestières
- . Industrie

### ARTICLE 1AUh 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUh 1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes (en référence aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme) :

- . Artisanat et commerce de détail à condition de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...) et de ne pas générer de nuisances (odeur, bruit, etc.)
- . Entrepôts, à condition de ne pas générer de risques pour la population ni de nuisances (odeur, bruit, etc.)

**Dans les secteurs d'OAP** tels qu'identifiés sur les documents graphiques, les projets d'aménagement et les nouvelles constructions devront être compatibles avec les principes adoptés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. dossier OAP n°3).

### ARTICLE 1AUh 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Dans le secteur d'OAP** tels qu'identifié sur les documents graphiques, le nombre de logements prévus devra être compatible avec une densité de 15 logements à l'hectare, soit un minimum 57 logements à réaliser sur l'ensemble de la zone 1AUh.

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

---

### ARTICLE 1AUh 4 – 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 constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur: les installations techniques telles que antennes, pylônes, châteaux d'eau, ..., ni les édifices de culte.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé:

- . Soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,
- . Soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
- . Soit en cas de reconstruction après sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document

### ARTICLE 1AUh 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

#### 1) Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées, les matériaux de couverture seront constitués d'ardoises ou de matériaux d'aspect et de teinte similaire.

Sont également autorisés des matériaux différents correspondant à des architectures nouvelles tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...

Pour les constructions de 20m<sup>2</sup> et plus, l'utilisation de matériaux ondulés (hors bac acier) ou brillants est interdite.

#### 2) Façades

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades utilisant des baies vitrées, des bardages bois ou d'aspect similaire, de la terre, de la pierre ou du béton brut sont autorisées.

Pour les constructions de 20m<sup>2</sup> et plus, l'utilisation de matériaux ondulés (hors bac acier) ou brillants est interdite.

#### 3) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

La hauteur totale des clôtures, sur rue et en limites séparatives, est limitée à 1,80 mètre. L'édification d'une clôture ne devra pas nuire à la visibilité ou à la sécurité des usagers.

En limite sur rue, l'édification d'un soubassement d'au moins 10cm de hauteur est imposée.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) ou de plaques/dalles béton brutes est interdite.

La couleur des clôtures devra s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage.

## **ARTICLE 1AUh 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1) Adaptation au sol**

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces, s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

### **2) Plantations**

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être non visibles de l'espace public ou à défaut doivent être masqué par une haie végétale d'essences locales et variées.

**Les éléments de paysage (haies, ...) figurant au plan par une trame particulière, notamment comme élément d'appui des trames vertes et bleues sont protégés** en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.151-41 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux 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 ou lorsque l'état sanitaire le justifie. Au-delà de 10m linéaires supprimés, une replantation d'un linéaire au moins équivalent est imposée avec des essences locales.

Des arrachages ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur.

## **ARTICLE 1AUh 7 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE 1AUh 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2- Voirie:

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

#### 3- Cheminements doux:

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1AUh 9 – 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, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### 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. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon la réglementation en vigueur.

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 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.

Dans le cadre de la création des nouvelles opérations, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques





## CHAPITRE II 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 immédiate desquels 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 d'activités économiques à court ou moyen termes.

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.

La zone 1AUe est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.

#### ■ Destination de la zone

La zone 1AUe est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

A cet effet, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour chaque secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

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

##### • *Risques :*

La zone 1AUe est concernée par un risque sismique d'aléa faible (niveau 2). Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

La zone 1AUe est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible à moyen. Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

La zone 1AUe est concernée par un risque d'exposition au radon. Des dispositions seront à prendre par les pétitionnaires pour le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, établissement recevant du public, ...

- ***Nuisances :***

Une partie de la zone 1AUe est concernée par la bande de nuisances sonores délimitée dans un secteur de 100 mètres de part et d'autre de l'alignement de la RD 771, dans lequel les nouvelles constructions doivent être munies d'une isolation acoustique renforcée.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 1AUe 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES**

Dans la zone 1AUe, sont interdits toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporterait des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

Les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes (en référence aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme) :

- . Cinéma
- . Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires (ex : mairie)
- . Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (ex : école, maison de santé, etc.)
- . Equipements sportifs
- . Exploitation agricole et forestière

### **ARTICLE 1AUe 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUe1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes (en référence aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme) :

- . Les constructions à usage d'habitation uniquement s'il s'agit d'un logement de fonction indispensable à l'activité sous réserve d'être intégré dans le volume du bâtiment d'activité.

### **ARTICLE 1AUe 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non règlementé.

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

---

### ARTICLE 1AUe 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1- Implantation des constructions

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 771 et de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres routes départementales.

Dans les autres cas, 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

Article non réglementé

### ARTICLE 1AUe 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur couleur, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

### ARTICLE 1AUe 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 1) Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces, s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

#### 2) Plantations

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être non visibles de l'espace public ou à défaut doivent être masqué par une haie végétale d'essences locales et variées.

**Les éléments de paysage (haies, ...) figurant au plan par une trame particulière, notamment comme élément d'appui des trames vertes et bleues sont protégés** en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.151-41 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux 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 ou lorsque l'état sanitaire le justifie. Au-delà de 10m linéaires supprimés, une replantation d'un linéaire au moins équivalent est imposée avec des essences locales.

Des arrachages ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur.

#### **ARTICLE 1AUe 7 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE 1AUe 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2- Voirie:

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

### ARTICLE 1AUe 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

Les eaux de process industriel seront obligatoirement déconnectées du réseau public d'eau potable.

#### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires liées au process industriel dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### 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. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon la réglementation en vigueur.

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 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.

Dans le cadre de la création des nouvelles opérations, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques





## **TITRE III – 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 agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone A comprend plusieurs sous-secteurs :

- . **Le secteur Ae**, correspondant aux sites d'activités artisanales isolés.
- . **Le secteur Ah**, secteur agricole de « hameaux », correspond aux anciennes cités ouvrières hors agglomération.
- . **Le secteur Aj**, secteur de jardins.

#### ■ Objectifs de la zone

La zone A doit permettre d'assurer, dans les conditions qui lui sont le plus favorables, le développement des activités agricoles sur le territoire tout en prenant en compte la présence d'habitations et d'activités humaines non agricoles au sein de la zone rurale.

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

##### • *Risques :*

Une partie de la zone A est affectée par un risque de mouvement de terrain (éboulement, affaissement, cavités souterraines) lié à la présence d'anciennes ardoisières ainsi que de plusieurs cavités naturelles hors mines. Dans ces zones identifiées au plan par un symbole ou une trame particulière, la constructibilité des terrains doit être limitée.

Au titre du risque minier plus particulièrement, la circulaire du 6 janvier 2012 sur les plans de prévention des risques miniers fixe les orientations générales en matière de règles relatives aux constructions. Ainsi, toute construction nouvelle doit être interdite dans les zones d'aléa. Pour les constructions existantes, la circulaire fixe la liste des travaux susceptibles d'être autorisés, en fonction de l'aléa (effondrement généralisé ou localisé et zone d'affaissement ou de tassement).

Une partie de la zone A est affectée par un risque d'inondation délimité au plan de zonage au titre de l'Atlas des zones inondables du Chéran. A l'intérieur de ce périmètre, sont interdits :

- . Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- . Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,

- . Les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- . Les sous-sols.

Une partie de la zone A est concernée par l'existence d'un poste de gaz et d'une canalisation de transport de gaz du « branchement de Renazé » : voir *Servitudes d'utilité publique en annexe du PLU*.

La zone A est concernée par un risque sismique d'aléa faible (niveau 2). Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

La zone A est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible à moyen. Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

La zone A est concernée par un risque d'exposition au radon. Des dispositions seront à prendre par les pétitionnaires pour le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, établissement recevant du public, ...

- **Nuisances :**

Une partie de la zone A est concernée par la bande de nuisances sonores délimitée dans un secteur de 100 mètres de part et d'autre de l'alignement de la RD 771, dans lequel les nouvelles constructions doivent être munies d'une isolation acoustique renforcée.

- **Patrimoine archéologique :**

Dans les zones de sensibilité archéologique identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol devront faire l'objet d'un avis préalable du service régional de l'archéologie.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE A 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

**Dans les zones humides** identifiées au plan par une trame particulière, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol seront interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Les projets, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, ne pourront être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

### ARTICLE A 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisés au sein de la zone A et ses sous-secteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, aux espaces naturels et forestiers et à la qualité paysagère du site :**

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, 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, château d'eau, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

La reconstruction à l'identique après sinistre, conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme,

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans les zones humides figurant sur les documents graphiques, les affouillements et exhaussement du sol ne sont autorisés que sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

### **Sont autorisés au sein de la zone A strictement :**

#### **1) Dans le cadre d'une exploitation agricole :**

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux CUMA agréées,

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (bâtiments de transformation ou conditionnement, local de vente des produits de l'activité agricole, bureaux, ...) sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dès lors :

- . qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance de l'exploitation,
- . qu'elles sont implantées à une distance maximale de 95 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place,
- . qu'elles sont limitées à une habitation par exploitant, dans la limite de deux habitations par exploitation dans le cadre d'exploitations sous forme sociétaire (GAEC, ...), quel que soit le nombre d'associés.

#### **2) En dehors des exploitations agricoles :**

L'adaptation et la réfection des constructions existantes,

L'extension des constructions d'habitation existantes à condition que cette extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,

Les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>.

Les piscines, couvertes ou non, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum de surface de bassin et dans la mesure où elles sont situées à moins de 10 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les documents graphiques, le changement de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique et de loisirs, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

*Dans tous les cas, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).*

**Sont autorisés au sein du secteur Ae strictement :**

Les constructions nouvelles et installations nécessaires à l'activité artisanale existante, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol totale des bâtiments à la date d'approbation du PLU et dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres d'un bâtiment d'activité auquel elles se rattachent.

**Sont autorisés au sein du secteur Ah strictement :**

L'adaptation et la réfection des constructions existantes,

L'extension des constructions d'habitation existantes à condition que cette extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,

Les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>.

Les piscines, couvertes ou non, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum de surface de bassin et dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

**Sont autorisés au sein du secteur Aj strictement :**

Les abris de jardins d'une emprise au sol maximale de 9m<sup>2</sup> et dans la limite d'un bâtiment par unité foncière.

**ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non règlementé

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

---

### ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1- Implantation des constructions

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 75m de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette disposition ne s'applique toutefois pas:

- . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- . aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- . aux réseaux d'intérêt public.
- . à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas aggraver la situation.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15m de l'alignement de la RD110 et 10m de l'alignement des autres routes départementales (conformément au règlement de voirie départemental).

Cette règle ne s'applique toutefois pas à l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction existante située à une distance inférieure aux règles mentionnées ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur: les installations techniques telles que antennes, pylônes, châteaux d'eau, ..., ni les édifices de culte.

##### Au sein de la zone A strictement:

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des autres constructions nouvelles autorisées dans la zone est fixée à 7 mètres.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé:

- . Soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,
- . Soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
- . Soit en cas de reconstruction après sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

##### Au sein du secteur Ae:

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 7 mètres.



**Au sein du secteur Aj:**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 3 mètres.

**Au sein du secteur Ah:**

La hauteur des constructions doit respecter le gabarit général des constructions existant sur ces terrains à la date d'approbation du PLU.

**ARTICLE A 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

**Les éléments de patrimoine bâti (murs et annexes en ardoises)** identifiés au plan par un symbole ou une trame particulière sont à préserver et à restaurer en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La destruction totale ou partielle d'un élément identifié est soumise à permis de démolir en vertu de l'article R.151-41 du code de l'urbanisme. Pour les murs, elle pourra être autorisée dans le cadre de la création d'accès sur un linéaire limité à 4m de large.

Dans les secteurs identifiés au plan par un **périmètre de permis de démolir**, la démolition d'un élément bâti est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article R.151-41 du code de l'urbanisme.

À l'intérieur de ces périmètres de permis de démolir:

- . Les constructions doivent être implantées à l'alignement,
- . La hauteur des constructions doit respecter le gabarit général des constructions existant sur ces terrains à la date d'approbation du PLU,
- . Les constructions nouvelles et les extensions doivent respecter l'aspect général et l'harmonie de l'ensemble des constructions existant dans chaque cité considérée.

**A. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (y compris les extensions des habitations existantes):**

**1) Toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées, les matériaux de couverture seront constitués d'ardoises ou de matériaux d'aspect et de teinte similaire. Sont également autorisés des matériaux différents correspondant à des architectures nouvelles tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...

Pour les constructions de 20m<sup>2</sup> et plus, l'utilisation de matériaux ondulés (hors bac acier) ou brillants est interdite.

**2) Façades**

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades utilisant des baies vitrées, des bardages bois ou d'aspect similaire, de la terre, de la pierre ou du béton brut sont autorisées.

Pour les constructions de 20m<sup>2</sup> et plus, l'utilisation de matériaux ondulés (hors bac acier) ou brillants est interdite.

**3) Clôtures**

La hauteur totale des clôtures, sur rue et en limites séparatives, est limitée à 1,80 mètre.

Dans le cas d'une clôture minérale, la hauteur maximale des murs est limitée à 1 mètre. Les murs existants d'une hauteur supérieure pourront être réhabilités au-delà de cette hauteur, sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

L'édification d'une clôture ne devra pas nuire à la visibilité ou à la sécurité des usagers. Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) ou de plaques/dalles béton brutes est interdite.

La couleur des clôtures devra s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage.

**B. Pour les autres constructions autorisées dans la zone:**

Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur couleur, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

## **ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1) Adaptation au sol**

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces, s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

### **2) Plantations**

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être non visibles de l'espace public ou à défaut doivent être masqué par une haie végétale d'essences locales et variées.

**Les éléments de paysage (haies, ...) figurant au plan par une trame particulière, notamment comme élément d'appui des trames vertes et bleues sont protégés** en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.151-41 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux 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 ou lorsque l'état sanitaire le justifie. Au-delà de 10m linéaires supprimés, une replantation d'un linéaire au moins équivalent est imposée avec des essences locales.

Des arrachages ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur.

## **ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2- Voirie:

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

#### 3- Cheminements doux:

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

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, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de raccordement au réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome devra être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

### **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. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon la réglementation en vigueur.

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 dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

A l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques

## **TITRE IV – 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 un sous-secteur :

- . **Le secteur NI**, secteur naturel de loisirs.

#### ■ Objectifs de la zone

La zone N doit permettre d'assurer une protection adaptée des terrains concernés compte de leur sensibilité patrimoniale et environnementale.

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

##### • *Risques :*

Une partie de la zone N est affectée par un risque de mouvement de terrain (éboulement, affaissement, cavités souterraines) lié à la présence d'anciennes ardoisières ainsi que de plusieurs cavités naturelles hors mines. Dans ces zones identifiées au plan par un symbole ou une trame particulière, la constructibilité des terrains doit être limitée.

Au titre du risque minier plus particulièrement, la circulaire du 6 janvier 2012 sur les plans de prévention des risques miniers fixe les orientations générales en matière de règles relatives aux constructions. Ainsi, toute construction nouvelle doit être interdite dans les zones d'aléa. Pour les constructions existantes, la circulaire fixe la liste des travaux susceptibles d'être autorisés, en fonction de l'aléa (effondrement généralisé ou localisé et zone d'affaissement ou de tassement).

Une partie de la zone N est affectée par un risque d'inondation délimité au plan de zonage au titre de l'Atlas des zones inondables du Chéran. A l'intérieur de ce périmètre, sont interdits :

- . Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- . Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,

- . Les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- . Les sous-sols.

La zone N est concernée par un risque sismique d'aléa faible (niveau 2). Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

La zone N est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible à moyen. Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

La zone N est concernée par un risque d'exposition au radon. Des dispositions seront à prendre par les pétitionnaires pour le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, établissement recevant du public, ...

- ***Nuisances :***

Une partie de la zone N est concernée par la bande de nuisances sonores délimitée dans un secteur de 100 mètres de part et d'autre de l'alignement de la RD 771, dans lequel les nouvelles constructions doivent être munies d'une isolation acoustique renforcée.

- ***Patrimoine archéologique :***

Dans les zones de sensibilité archéologique identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol devront faire l'objet d'un avis préalable du service régional de l'archéologie.



## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE N 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

**Dans les zones humides** identifiées au plan par une trame particulière, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol seront interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Les projets, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, ne pourront être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

### ARTICLE N 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisés au sein de la zone N et ses sous-secteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, aux espaces naturels et forestiers et à la qualité paysagère du site :**

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, 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, château d'eau, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

La reconstruction à l'identique après sinistre, conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme,

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans les zones humides figurant sur les documents graphiques, les affouillements et exhaussement du sol ne sont autorisés que sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

**Sont autorisés au sein de la zone N strictement :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,

L'extension des bâtiments agricoles existants,

L'adaptation et la réfection des constructions existantes,

L'extension des constructions d'habitation existantes à condition que cette extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,

Les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>.

Les piscines, couvertes ou non, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum de surface de bassin et dans la mesure où elles sont situées à moins de 10 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les documents graphiques, le changement de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique et de loisirs, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

*Dans tous les cas, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).*

#### **Sont autorisés au sein du secteur NI strictement :**

Les constructions nécessaires à la fréquentation du public, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol totale des bâtiments à la date d'approbation du PLU,

Les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

### **ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non réglementé.

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

---

### ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1- Implantation des constructions

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 75m de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette disposition ne s'applique toutefois pas:

- . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- . aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- . aux réseaux d'intérêt public.
- . à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas aggraver la situation.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15m de l'alignement de la RD110 et 10m de l'alignement des autres routes départementales (conformément au règlement de voirie départemental).

Cette règle ne s'applique toutefois pas à l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction existante située à une distance inférieure aux règles mentionnées ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur: les installations techniques telles que antennes, pylônes, châteaux d'eau, ..., ni les édifices de culte.

##### Au sein de la zone N strictement:

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des autres constructions nouvelles autorisées dans la zone est fixée à 7 mètres.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé:

- . Soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,
- . Soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
- . Soit en cas de reconstruction après sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

##### Au sein du secteur NI:

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 7 mètres.

**ARTICLE N 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE****A. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (y compris les extensions des habitations existantes):****1) Toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées, les matériaux de couverture seront constitués d'ardoises ou de matériaux d'aspect et de teinte similaire. Sont également autorisés des matériaux différents correspondant à des architectures nouvelles tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...

Pour les constructions de 20m<sup>2</sup> et plus, l'utilisation de matériaux ondulés (hors bac acier) ou brillants est interdite.

**2) Façades**

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades utilisant des baies vitrées, des bardages bois ou d'aspect similaire, de la terre, de la pierre ou du béton brut sont autorisées.

Pour les constructions de 20m<sup>2</sup> et plus, l'utilisation de matériaux ondulés (hors bac acier) ou brillants est interdite.

**3) Clôtures**

La hauteur totale des clôtures, sur rue et en limites séparatives, est limitée à 1,80 mètre.

Dans le cas d'une clôture minérale, la hauteur maximale des murs est limitée à 1 mètre. Les murs existants d'une hauteur supérieure pourront être réhabilités au-delà de cette hauteur, sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

L'édification d'une clôture ne devra pas nuire à la visibilité ou à la sécurité des usagers. Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) ou de plaques/dalles béton brutes est interdite.

La couleur des clôtures devra s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage.

**B. Pour les autres constructions autorisées dans la zone:**

Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur couleur, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

**ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****1) Adaptation au sol**

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces, s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

**2) Plantations**

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.  
Les aires de stockage ou de dépôt doivent être non visibles de l'espace public ou à défaut doivent être masqué par une haie végétale d'essences locales et variées.

**Les éléments de paysage (haies, ...) figurant au plan par une trame particulière, notamment comme élément d'appui des trames vertes et bleues sont protégés** en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.151-41 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux 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 ou lorsque l'état sanitaire le justifie. Au-delà de 10m linéaires supprimés, une replantation d'un linéaire au moins équivalent est imposée avec des essences locales.

Des arrachages ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur.

## **ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT**

Article non règlementé.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2- Voirie:

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

#### 3- Cheminements doux:

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

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, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de raccordement au réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome devra être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

### **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. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon la réglementation en vigueur.

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 dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

A l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques