

Département de la Mayenne



# COUDRAY

Elaboration du Plan Local  
d'Urbanisme

5

## REGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal  
**en date du 19 mai 2017**  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,



# SOMMAIRE

TITRE I – LES ZONES URBAINES.....	5
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	7
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	13
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....	19
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	23
TITRE III – LES ZONES A URBANISER.....	29
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh.....	31
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe .....	37
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE.....	41
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	43
TITRE V – LA ZONE NATURELLE .....	55
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	57
ANNEXES.....	67



## **TITRE I – LES ZONES URBAINES**

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbanisée couvrant le centre historique de Coudray, caractérisé par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

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

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

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

Au sein de la zone UA, un secteur de densification est identifié sur les plans de zonage par une trame et une dénomination particulière (secteur OAP-1).

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

- **Risques** : la zone UA est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.  
Enfin, la zone UA est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).
- **Paysages et patrimoine** : la zone UA est concernée par des éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, sont ainsi interdites :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Industrie »
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Entrepôt »

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

Dans la zone UA, en référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme :

- sous réserve, dans le secteur OAP-1, de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes d'aménagement et de programmation figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UA1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités suivantes :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité de zones habitées,

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

Article non règlementé



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

---

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

#### 1- Implantation des constructions

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

- soit d'une construction,
- soit d'un portail,
- soit d'une clôture respectant les règles d'aspect et de hauteur mentionnées à l'article 5.

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

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

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 9 mètres au faîtage.

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

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

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

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

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

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
  - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.
- Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

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

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

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

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

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

Toutefois, pour les constructions d'habitation, dans le cas d'une toiture s'inspirant de l'architecture traditionnelle locale (toiture à 2 ou 4 pentes), l'usage de l'ardoise ou d'un matériau en présentant l'aspect est obligatoire.

## **2- Clôtures**

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

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

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

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

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

Article non règlementé

## **ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT**

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

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

#### 1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

#### 2- Voies

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

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

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

### ARTICLE 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 nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

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

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

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

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

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

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

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

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

La zone UB comprend **un sous-secteur UBa** destiné à couvrir les secteurs actuellement non desservis par le réseau d'assainissement collectif et au sein duquel les constructions sont soumises à des règles d'implantation spécifiques.

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

- **Risques** : La zone UB est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.  
Enfin, une partie de la zone UB est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UB, 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).
- **Paysages et patrimoine** : la zone UB est concernée par des éléments de paysage (haies) protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des éléments de patrimoine bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- **Zones humides** : une partie de la zone UB est concernée par une zone humide fonctionnelle protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

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

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, sont ainsi interdites :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Industrie »
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Entrepôt »

**Dans les secteurs concernés par des zones humides fonctionnelles protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussement du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

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

Dans la zone UB, en référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UB1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités suivantes :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité de zones habitées,

### ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

## 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 la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

#### **Dispositions particulières applicables dans le secteur UBa :**

Les nouvelles constructions principales devront être entièrement implantées dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres par rapport à l'alignement de la rue de Château-Gontier.

La création d'annexes aux habitations et l'extension des constructions existantes restent possibles en-dehors de la bande constructible mentionnée ci-dessus.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 9 mètres au faîtage.

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

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

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

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

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

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
  - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.
- Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

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

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

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

Toutefois, pour les constructions d'habitation, dans le cas d'une toiture s'inspirant de l'architecture traditionnelle locale (toiture à 2 ou 4 pentes), l'usage de l'ardoise ou d'un matériau en présentant la teinte est obligatoire.

### **3- Clôtures**

Les clôtures doivent par leur aspect contribuer à la qualité de l'espace public.

Dans le cas de murs ou de clôtures opaques en limite d'espace public, ceux-ci ne peuvent excéder une hauteur d'1,8 m et doivent être en harmonie avec la construction principale.

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

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application de l'article L. 151-23 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.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression pourra être 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...) ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront également être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles.

La suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet des mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur que le linéaire supprimé. A titre de recommandation et de sensibilisation (sans obligation réglementaire), la replantation du linéaire de haies pourra s'appuyer sur les « corridors écologiques à créer ou à renforcer » mentionnés sur les plans de zonage.

## **ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT**

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



## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

#### 1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

#### 2- Voies

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

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

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

### ARTICLE 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 nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### **Dispositions particulières applicables dans le secteur UBa :**

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

### **3- Eaux pluviales**

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

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

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

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

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone UL est une zone urbanisée à vocation spécifique d'équipements et d'aménagements publics.

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

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

- **Risques** : la zone UL est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.  
Enfin, une partie de la zone UL est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UL, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

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

---

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

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

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, sont ainsi interdites :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Habitation » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Commerce et activité de service » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » et ses sous-destinations,

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

Dans la zone UL, est autorisé l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UL1.

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

Article non réglementé

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

---

### ARTICLE UL 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 nouvelles constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.  
Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 4 mètres à l'égout du toit.

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

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

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

Article non réglementé

### ARTICLE UL 7 – STATIONNEMENT

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

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

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

Article non règlementé

### ARTICLE UL 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 nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

#### 4- Electricité et communications numériques

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

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation spécifique d'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** : la zone UE est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.  
Enfin, une partie de la zone UE est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UE, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).
- **Paysages et patrimoine** : la zone UE est concernée par des éléments de paysage (haies) protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

## **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 interdites toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, sont ainsi interdites :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Habitation » et ses sous-destinations à l'exception des cas prévus à l'article UE2,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées aux sous-destinations « Restauration », « Commerce de gros », « Activités de service », « Hébergement hôtelier et touristique » et « Cinéma »,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires »

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

**Dans la zone UE, en référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, sont autorisés l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UE1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités suivantes :**

- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dès lors que les constructions à vocation commerciale sont directement liées à une activité artisanale ou industrielle présente dans la zone.
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U. dans une limite de 50% de l'emprise au sol de la construction.

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

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.  
Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit. Les extensions des habitations existantes ne devront pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

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

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

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

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

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application de l'article L. 151-23 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.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression pourra être 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...) ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront également être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles.

La suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet des mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur que le linéaire supprimé. A titre de recommandation et de sensibilisation (sans obligation

règlementaire), la replantation du linéaire de haies pourra s'appuyer sur les « corridors écologiques à créer ou à renforcer » mentionnés sur les plans de zonage.

## **ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT**

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

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

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

#### 1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

La création de nouveaux accès directs sur et depuis la RD 22 et la RD 148 est interdite.

#### 2- Voies

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

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

### ARTICLE 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.

#### 2- Eaux usées

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

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

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont souterrains.

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

## **TITRE III – 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 desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

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

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

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

La zone 1AUh est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée tel qu'identifié sur les plans de zonage par une trame et par une dénomination particulières (secteur OAP-2).

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

- **Risques** : La zone 1AUh est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.  
Enfin, une partie de la zone 1AUh est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone 1AUh, 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).
- **Paysages et patrimoine** : la zone 1AUh est concernée par des éléments de paysage (haies) protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

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

---

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

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

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, sont ainsi interdites :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Industrie »
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Entrepôt »

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

Dans la zone 1AUh, en référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme :

- sous réserve de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes d'aménagement et de programmation figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),

**Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUh1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités suivantes :**

- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité de zones habitées,

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

Article non règlementé



## 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 la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

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

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

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

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

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

Toutefois, pour les constructions d'habitation, dans le cas d'une toiture s'inspirant de l'architecture traditionnelle locale (toiture à 2 ou 4 pentes), l'usage de l'ardoise ou d'un matériau en présentant la teinte est obligatoire.

#### 2- Clôtures

Les clôtures doivent par leur aspect contribuer à la qualité de l'espace public.

Dans le cas de murs ou de clôtures opaques en limite d'espace public, ceux-ci ne peuvent excéder une hauteur d'1,8m et doivent être en harmonie avec la construction principale.

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

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application de l'article L. 151-23 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.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression pourra être 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...) ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront également être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles.

La suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet des mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur que le linéaire supprimé. A titre de recommandation et de sensibilisation (sans obligation réglementaire), la replantation du linéaire de haies pourra s'appuyer sur les « corridors écologiques à créer ou à renforcer » mentionnés sur les plans de zonage.

## **ARTICLE 1AUH 7 – STATIONNEMENT**

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

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

#### 1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

La création d'accès automobiles de parcelles directement sur l'impasse de la Brancheraie et le chemin de la Croix est interdite.

#### 2- Voies

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

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

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

### ARTICLE 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 nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la

récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

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

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

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

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

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone 2AUe comprend des espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'activités économiques à moyen et long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

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

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

Enfin, une partie de la zone 2AUe est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone 2AUe, 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).

- **Paysages et patrimoine** : la zone 2AUe est concernée par des éléments de paysage (haies) protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

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

---

### **ARTICLE 2AUe 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AUe2.

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

**Dans la zone 2AUe**, sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future :

- 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, bâtiments techniques communaux ...) notamment s'ils doivent permettre d'assurer un niveau de desserte suffisant de la zone en vue de son urbanisation.

### **ARTICLE 2AUe 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non règlementé

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

---

### **ARTICLE 2AUe 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Article non règlementé

### **ARTICLE 2AUe 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

Article non règlementé

### **ARTICLE 2AUe 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application de l'article L. 151-23 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.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression pourra être 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...) ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront également être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles.

La suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet des mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur que le linéaire supprimé. A titre de recommandation et de sensibilisation (sans obligation réglementaire), la replantation du linéaire de haies pourra s'appuyer sur les « corridors écologiques à créer ou à renforcer » mentionnés sur les plans de zonage.

### **ARTICLE 2AUe 7 – STATIONNEMENT**

Article non règlementé

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

#### **ARTICLE 2AUe 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Article non règlementé

#### **ARTICLE 2AUe 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Article non règlementé



## **TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE**

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### GENERALITES

#### ■ Caractère de la zone

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

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

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

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- **le secteur Am** est une zone à vocation mixte admettant le développement des activités agricoles et des activités artisanales existantes,
- **le secteur Ap** est une zone agricole présentant une sensibilité paysagère et au sein de laquelle les constructions admises sont soumises à des règles spécifiques d'implantation.

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

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

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

La zone A est traversée par le gazoduc Feneu-Laval dont les limites des zones de dangers sont reportées sur les plans de zonage. A l'intérieur de ce périmètre, il est nécessaire de se reporter à la servitude d'utilité publique mentionnée en annexe du P.L.U.

La zone A est concernée par le risque « mouvement de terrain » lié à la présence d'une cavité souterraine dont la présence est mentionnée sur les plans de zonage.

- **Sites archéologiques** : pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Paysages et patrimoine** : la zone A est concernée par des éléments de paysage (haies, zones humides) protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des éléments de patrimoine bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

- **Boisements** : certains boisements identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés.

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

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

Dans la zone A, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols non mentionnés à l'article 2.

En outre :

- **dans les secteurs protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (parcs paysagers)** et identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions sont interdites, nonobstant les dispositions de l'article 2, quelque soit leur destination ou sous-destination, à l'exception des extensions et des locaux accessoires à l'habitation dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles de remettre en cause la nature du parc et la qualité du paysage.
- **dans les secteurs concernés par des zones humides fonctionnelles protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussement du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

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

#### 1- Dans la zone A, en référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, sont autorisées exclusivement :

- 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, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires :
  - aux aménagements, installations et activités autorisés dans la zone,
  - à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées,
- les constructions nécessaires ou liées à la transformation, au conditionnement ou à la vente directe des produits de l'activité agricole dès lors qu'elles sont 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 au fonctionnement de l'exploitation agricole,  
 - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et de 95 mètres des bâtiments d'élevage. Pour tenir compte de contraintes techniques, ces distances pourront être augmentées de façon mineure.

- 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,
  - elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
  - dans l'hypothèse où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un autre bâtiment agricole, elle ne conduise pas à réduire l'interdistance existante avec ces bâtiments
  - dans l'hypothèse où l'habitation est située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage, une distance minimale de 100 mètres soit maintenue entre l'extension et ce bâtiment.
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m<sup>2</sup> sur un niveau.
- les piscines, couvertes ou non, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que la surface du bassin n'excède pas 50m<sup>2</sup>.
- pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique dans la mesure où l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti. Il est rappelé que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

## **2- Dans le secteur Ap, en référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, sont autorisées exclusivement :**

- 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, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires :
  - aux aménagements, installations et activités autorisés dans la zone,
  - à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations existantes dans la zone à la date d'approbation du P.L.U. et à condition d'être situées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation,
- les constructions nécessaires ou liées à la transformation, au conditionnement ou à la vente directe des produits de l'activité agricole dès lors qu'elles sont 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 au fonctionnement de l'exploitation agricole,
    - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et de 95 mètres des bâtiments d'élevage. Pour tenir compte de contraintes techniques, ces distances pourront être augmentées de façon mineure.
  - 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,
    - elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
    - dans l'hypothèse où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un autre bâtiment agricole, elle ne conduise pas à réduire l'interdistance existante avec ces bâtiments
    - dans l'hypothèse où l'habitation est située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage, une distance minimale de 100 mètres soit maintenue entre l'extension et ce bâtiment.
  - les constructions annexes (hors piscine) aux habitations réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m<sup>2</sup> sur un niveau.
  - les piscines, couvertes ou non, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, ne portent pas atteinte aux activités agricoles et que la surface du bassin n'excède pas 50m<sup>2</sup>.
- 3- Dans le secteur Am, outre l'ensemble des constructions et installations autorisées dans la zone A, sont autorisées exclusivement :**
- les nouvelles constructions à usage de bureau ou artisanal nécessaires ou liées aux activités implantées dans la zone à la date d'approbation du PLU dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 2000m<sup>2</sup>

### **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 nouvelles constructions doivent respecter un recul :

- de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 22 et de la RD 105,
- de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies départementales.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, à la réfection, au changement de destination et aux extensions des constructions existantes implantées dans ces marges de recul dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à un service public ou un établissement d'intérêt collectif.

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

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 12 mètres au faîtage pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées à l'exception des installations techniques de grand élancement (éoliennes, silos, cheminées, etc.) pour lesquelles aucune règle de hauteur ne s'applique,
- 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage de bureaux ou artisanal autorisées dans le secteur Am,
- 9 mètres au faîtage pour les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation,
- 3,5 mètres à l'égout du toit pour les annexes aux habitations.

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

#### Rappels :

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

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



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

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

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

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
  - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.
- Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

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

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

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

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
  - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.
- Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

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

#### Nouvelles constructions

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

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

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

Pour ces grands volumes, les toitures seront soit de teinte ardoise, soit gris, soit même teinte que la façade.

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

#### Constructions existantes

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

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

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

### **1- Espaces Boisés Classés**

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

### **2- Haies protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier 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.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression pourra être 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.

Des défrichements ponctuels pourront également être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles.

La suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet des mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur que le linéaire supprimé. A titre de recommandation et de sensibilisation (sans obligation réglementaire), la replantation du linéaire de haies pourra s'appuyer sur les « corridors écologiques à créer ou à renforcer » mentionnés sur les plans de zonage.

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

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

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

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

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

Elles doivent être conservées. Leur suppression ne pourra être admise :

- que si cela est nécessaire pour la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone,
- que cette suppression s'inscrit pleinement dans la démarche « éviter, réduire, compenser » :
  - éviter : justifier l'impossibilité (technique, réglementaire, etc.) d'une solution alternative à la réalisation de l'opération sur la zone humide,

- réduire : démontrer les actions permettant de réduire l'impact de l'opération sur la zone humide,
- compenser : le cas échéant, mettre en place les mesures nécessaires à la compensation des impacts négatifs du projet sur la zone humide.

## **ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

#### 1- Accès

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

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

#### 2- Voies

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

### ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

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

#### 2- Eaux usées

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

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

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

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

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



## **TITRE V – LA ZONE NATURELLE**

---





## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

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

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

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- le **secteur NL** destiné à couvrir les espaces naturels de loisirs de l'étang de la Bedennerie
- le **secteur Nt** destiné à la valorisation touristique du bâti remarquable de la commune.

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

- **Risques** : La zone N est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.  
Enfin, la zone N est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone N, 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 traversée par le gazoduc Feneu-Laval dont les limites des zones de dangers sont reportées sur les plans de zonage. A l'intérieur de ce périmètre, il est nécessaire de se reporter à la servitude d'utilité publique mentionnée en annexe du P.L.U.
- **Sites archéologiques** : pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Paysages et patrimoine** : la zone N est concernée par des éléments de paysage (haies, zones humides) protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des éléments de patrimoine bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- **Boisements** : certains boisements identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés.

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

---

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

Dans la zone N, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols non mentionnés à l'article 2.

**Dans les secteurs concernés par des zones humides fonctionnelles protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussement du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

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

#### 1- Sont autorisées, en référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, dans la zone N exclusivement :

- 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, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires :
  - aux aménagements, installations et activités autorisés dans la zone,
  - à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.
- 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,
  - elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
  - dans l'hypothèse où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un autre bâtiment agricole, elle ne conduise pas à réduire l'interdistance existante avec ces bâtiments
  - dans l'hypothèse où l'habitation est située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage, une distance minimale de 100 mètres soit maintenue entre l'extension et ce bâtiment.
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise totale

pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m<sup>2</sup> sur un niveau.

- les piscines, couvertes ou non, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que la surface du bassin n'excède pas 50m<sup>2</sup>.

**2- Sont autorisées, en référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, dans la zone NL exclusivement :**

- 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, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires :
  - aux aménagements, installations et activités autorisés dans la zone,
  - à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.
- Les constructions à usage de loisirs ou nécessaires à la fréquentation du site par le public, dans une limite d'emprise au sol globale de 40m<sup>2</sup>.

**3- Sont autorisées, en référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, dans la zone Nt exclusivement :**

- 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, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires :
  - aux aménagements, installations et activités autorisés dans la zone,
  - à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.
- 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,
  - elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
  - dans l'hypothèse où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un autre bâtiment agricole, elle ne conduise pas à réduire l'interdistance existante avec ces bâtiments
  - dans l'hypothèse où l'habitation est située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage, une distance minimale de 100 mètres soit maintenue entre l'extension et ce bâtiment.
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m<sup>2</sup> sur un niveau.
- les piscines, couvertes ou non, dans la mesure où elles sont situées à moins de

30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que la surface du bassin n'excède pas 50m<sup>2</sup>,

- le changement de destination à usage touristique des bâtiments existants dans la zone dès lors qu'il tend à permettre la valorisation du bâti et la préservation de ses caractéristiques architecturales. Il est rappelé que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

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

Article non règlementé

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

---

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

#### 1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul :

- de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 22 et de la RD 105,
- de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies départementales.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, à la réfection, au changement de destination et aux extensions des constructions existantes implantées dans ces marges de recul dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à un service public ou un établissement d'intérêt collectif.

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

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation,
- 3,5 mètres à l'égout du toit pour les annexes aux habitations,
- 3,5 mètres pour les constructions autorisées en zone NL.

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

#### Rappels :

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

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

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

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

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

Cette démolition peut être admise :

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

- pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction. Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

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

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

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

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
- pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction. Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

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

### Nouvelles constructions

Les nouvelles constructions admises dans la zone devront être réalisées de manière à assurer leur insertion dans le paysage rural de la commune. Lorsque l'impact paysager est susceptible d'être important au regard de la localisation de la construction et de son environnement, un dispositif végétal complémentaire prenant la forme de structures végétales linéaires (haies arborées, alignement d'arbres) ou ponctuelles (vergers, boisements, bosquets) pourra être exigée pour assurer l'intégration des constructions.

### Constructions existantes

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

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

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

### **1- Espaces Boisés Classés**

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

### **2- Haies protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier 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.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression pourra être 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.

Des défrichements ponctuels pourront également être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles.

La suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet des mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur que le linéaire supprimé. A titre de recommandation et de sensibilisation (sans obligation réglementaire), la replantation du linéaire de haies pourra s'appuyer sur les « corridors écologiques à créer ou à renforcer » mentionnés sur les plans de zonage.

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

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

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

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

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

Elles doivent être conservées. Leur suppression ne pourra être admise :

- que si cela est nécessaire pour la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone,
- que cette suppression s'inscrit pleinement dans la démarche « éviter, réduire, compenser » :
  - éviter : justifier l'impossibilité (technique, réglementaire, etc.) d'une solution alternative à la réalisation de l'opération sur la zone humide,
  - réduire : démontrer les actions permettant de réduire l'impact de l'opération sur la zone humide,
  - compenser : le cas échéant, mettre en place les mesures nécessaires à la compensation des impacts négatifs du projet sur la zone humide.

## **ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

#### 1- Accès

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

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

#### 2- Voies

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

### ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

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

#### 2- Eaux usées

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

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

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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



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

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

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



# ANNEXES

---

## **Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu**

### **Article 1**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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

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

### **Article 2**

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

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

### **Article 3**

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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

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

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

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

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

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

#### **Article 4**

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

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

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

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

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

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

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

#### **Article 5**

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

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

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

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