

Département de Loire-Atlantique
Commune de **BLAIN**

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°2

Dossier d'approbation

Pièce n°2 : a) Règles écrites

Vu pour être annexé
à la délibération du : 06/07/2022

La Présidente,

14U36

POS/PLU	Prescrit	Approuvé
Elaboration PLU		26 juin 2005
Modification n°1		14 décembre 2006
Modification n°2		13 décembre 2007
Modification n°3		3 novembre 2011
Révision Générale du PLU	23 octobre 2008	Approuvée une 1 ^{ère} fois le 13 décembre 2012 Approuvé définitivement le 23 mai 2013
Modification simplifiée n°1	27 février 2014	Annulée le 26 juin 2014
Modification n°1		25 juin 2015
Modification n°2	13 décembre 2021	6 juillet 2022

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales3

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine..... 15

Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser 24

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole..... 37

Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle..... 45

ANNEXES 53

Titre 1 : Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de BLAIN.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent à certains articles du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R 111.2. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R 111.4. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R 111.15 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Art. R 111.21 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

b) Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
 - les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
 - les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
 - les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
 - les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999, relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur
 - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
 - Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 mars 2001,
 - les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- c) D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ; pour BLAIN, le permis de démolir est instauré surtout le territoire pour tout type de bâtiment.
 - des zones de droit de préemption des Espaces Naturels Sensibles, instituées en application des articles L 142-3 du code de l'urbanisme,
 - Zone d'Aménagement Concerté des « Bluchets » autorisée le 20 août 1997 ;

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1.

1°) Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les règles du titre II

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce sont les zones :

- **Ua** : zones urbaines centrales
- **Ub** : zones urbaines d'extension de l'agglomération de Blain, des villages de Saint Omer de Blain et de Saint Emilien de Blain. Elle comprend des secteurs **Ubi** intégrés en zone inondable,
- **Uc** : zones urbaines du village de La Chaussée,

- **Ue** : zones d'activités économiques comprenant un sous-secteur **Uec** pour l'activité commerciale,
- **Uℓ** zone d'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif

2°) Les zones AU – zones à urbaniser

Les zones AU correspondent à des zones ou secteurs insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation future. Elles comprennent :

- **les secteurs 2AU** destinés à l'urbanisation future à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat, ces secteurs sont fermés à l'urbanisation ;
- **les secteurs 2AUe** destinés à l'urbanisation future à vocation d'activités économiques, ces secteurs sont fermés à l'urbanisation. Ils comprennent un sous-secteur **2AUec** destiné aux activités commerciales ;
- **1AU** : secteur destiné à l'urbanisation à court et moyen terme, destiné à l'habitat et activités compatibles avec l'habitat.
- **1AUℓ** : secteur destiné aux équipements publics et d'intérêt collectif avec un sous-secteur 1AUℓe pour le projet du SDISS.

3°) La zone agricole

La zone A est affectée à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- **Le secteur Ab** correspond à une espace agricole de transition aux abords des agglomérations ou villages, sans nouvelle construction ou installation agricole,
- **Le secteur Ah** correspondant aux hameaux dispersés en zone agricole. Le secteur comprend un **sous-secteur Ah1** où sont autorisées les constructions.

4°) La zone Naturelle

Elle comprend :

- **La zone N** correspondant aux zones ,équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- **Le secteur Nf** correspond aux boisements soumis à plan simple de gestion.
- **Le secteur Nh** correspondant aux hameaux dispersés en zone naturelle. Le secteur comprend un sous-secteur **Nh1** où sont autorisés les constructions et un sous-secteur **Nhℓ** où sont autorisés les aménagements d'installation de construction à vocation d'accueil touristique. Les sous-secteurs **Nhi** et **Nh1i** sont soumis aux zones inondables ;
- **Le secteur Nm** correspondant au secteur du château. Le sous-secteur Nmi est soumis aux zones inondables ;
- **Le secteur Nc** correspondant au secteur de la carrière de Barel,
- **Le secteur Nℓ** correspondant à un secteur de loisirs légers en zone agricole ou naturelle ;
- **Le secteur Np** correspondant à un secteur d'activités nautiques et de loisirs;
- **Les sous-secteurs Ni, Nfi, Nhi, Nmi, Nh1i et Nℓi** sont intégrés en zone inondable.

5°) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils seront repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

6°) Les terrains classés par le plan de zonage comme **espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 130.1. du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.

7°) **Éléments paysagers** : les plans locaux d'urbanisme, au titre du 5° de l'article L. 123.1-7 du code de

l'urbanisme, peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément à l'article L. 442.2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au titre du L. 123.1-7 5° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments en application du L 111-6-2,
- favoriser la mixité sociale,
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées. en application du L123-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 – DEFINITIONS

Hauteur maximale

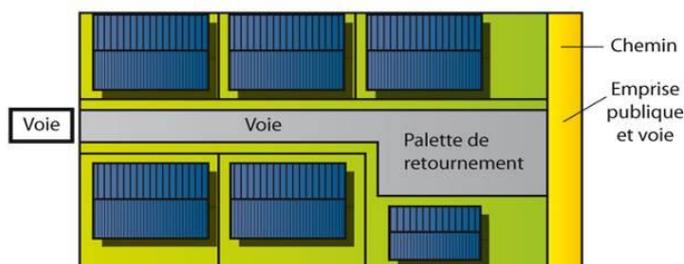
La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture ou l'acrotère. En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.

Voies et emprises publiques ou privées

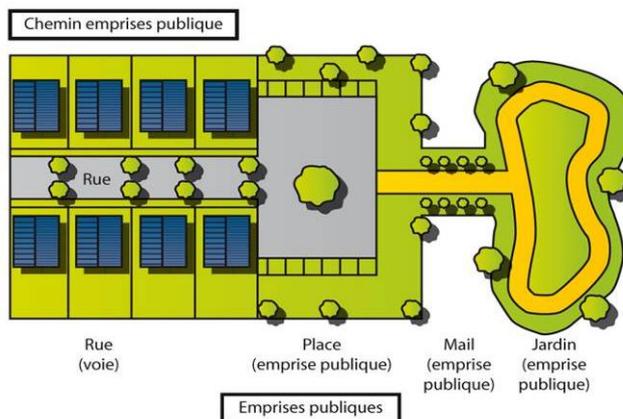
- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique desservant au moins deux parcelles

S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.



- **Accès** : Il s'agit de desserte permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie d'au plus une parcelle.
- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

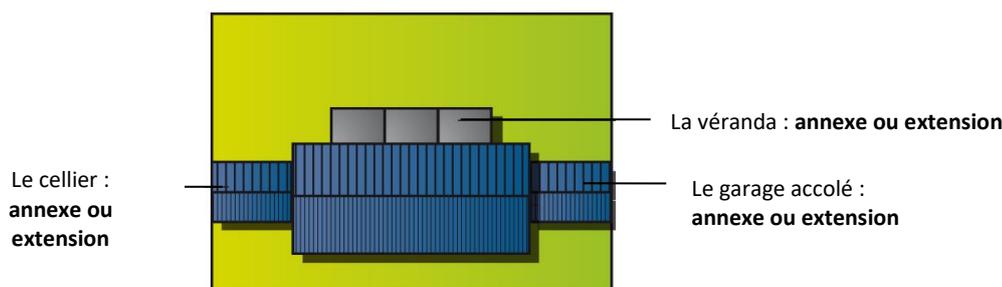


Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches, simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

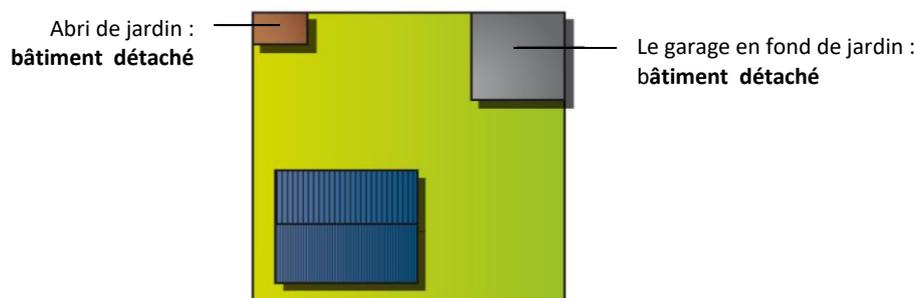
Annexes

- **Annexe : Construction accolée à la construction principale sans communication directe**



- **Extension : construction accolée à la construction principale avec une communication directe avec celle-ci**

- **Dépendance** : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

**ARTICLE 6 – BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS**

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées. (Article L. 111-3 du Code de l'urbanisme)

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme. Il est obligatoire dans les secteurs protégés, pour un élément présentant un intérêt patrimonial identifié au titre du L. 123-1-5-7°.

Article R 421-28 du Code de l'Urbanisme :

« Doivent en outre être précédées d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L 3131-1 à L 313-5 ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'environnement :

- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une Commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du Conseil Municipal prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »

Visés à l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme sur tout le territoire :

« doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une Commune ou une partie de Commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

ARTICLE 7 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques **réalisés dans un but d'intérêt général** ou nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique :
 - transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de refoulement, cabines téléphoniques...,
 - constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, équipements, infrastructures et réseaux d'intérêts publics ou collectifs.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones. Les éoliennes et leurs ouvrages annexes sont autorisés en zone N et A sauf Ab.

ARTICLE 8 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
 Direction des Antiquités Historiques
 1 rue Stanislas Baudry
 44035 NANTES cedex 01

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de

conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

ARTICLE 9 – PRINCIPE DE RECIPROCITE

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

ARTICLE 10 – ESPACES BOISES/ ELEMENTS DE PAYSAGE

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Protection des éléments de paysage (L. 123-1-5. III-2 du Code de l'Urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (cf article R 421-23 paragraphe h) dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, etc., à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Des dispositions particulières supplémentaires sont précisées dans le corps du règlement par zone s'il y a lieu.

ARTICLE 11 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules terrestres habitables (résidences mobiles de loisirs et caravanes) est réglementé par les articles R.111-33 à R.111-40 du Code de l'urbanisme et il peut notamment être prévu des interdictions totales ou temporaires.

L'article L111-6-1 du code de l'urbanisme s'impose aux règles de stationnement de toutes les zones du présent règlement.

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Le plan local d'urbanisme peut augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. Les places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Les dispositions s'appliquent ci-dessus aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2016.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »

ARTICLE 12 – CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES:

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune.

Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur le plan.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

ARTICLE 13 – ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.

En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine (SAGE Vilaine) approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2003 et ses versions révisées, tous remblaiements, affouillements, exhaussement du sol et construction y sont interdits, à l'exception de travaux relatifs à la sécurité des personnes, d'entretien, de réhabilitation et de restauration des zones humides, et à l'exception de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées. »

ARTICLE 14 - LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

En application de l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, il est institué des zones de préemption dans les espaces naturels sensibles qui confère au Conseil Général un droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Les ENS sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique

ARTICLE 15 – REJET DES EAUX PLUVIALES DES PARCELLES RIVERAINES DE LA RN 171

Pour toutes les zones et secteurs concernées par la présence de la RN 171, le rejet des eaux pluviales des parcelles riveraines de la route est interdit dans le réseau pluvial de la Route Nationale

ARTICLE 16 – PROJET DANS LE PERIMETRE DE L'ATLAS DES ZONES INONDABLES

Tout projet d'aménagement ou de construction situé dans le périmètre de l'Atlas des Zones Inondables doit faire l'objet d'une analyse spécifique avant tout dépôt de dossier auprès des services de la ville et des services de l'Etat.

La notice explicative jointe au dossier devra présenter :

- un plan topographique détaillé
- les cotes de plancher proposées pour les constructions, les cotes de sol fini pour les aménagements
- les mesures prises pour limiter, réduire les risques pour les biens mobiliers – immobiliers et pour les personnes.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend cinq secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Ub** est un secteur d'extension urbaine de l'agglomération de Blain - des villages de Saint Omer de Blain et de Saint Emilien de Blain.
- Le **secteur Uc** : secteur du village de La Chaussée.
- Le **secteur Up** est un secteur urbain sur lequel est prévu un projet urbain d'ensemble.
- Le **secteur Ue** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable, il comprend un **sous secteur Uec** spécifiquement affecté aux activités commerciales de grande et moyenne surface, de services et constructions tertiaires.
- Le **secteur Ul** est destiné à l'accueil des activités collectives, sportives, de loisirs et de tourisme ainsi que des services publics, éducatifs, associatifs.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées au titre de la loi sur l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, sauf en **secteur Ue** et **sous-secteur Uec**.
- 2) L'édification de constructions destinées aux activités d'élevages d'animaux incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
- 3) Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - a - les parcs d'attraction,
 - b - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane sauf en **secteur Ue**,
 - c - affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- 4) L'ouverture de carrières,
- 5) L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable sauf en **secteur Ue**
- 6) L'édification de constructions d'activités, le changement de destination ou la création de dépôts incompatibles avec la vocation du secteur concerné,
- 7) La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis à autorisation, sauf en **secteur Ue**
- 8) Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux : elles s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies, **repérées au document graphique annexé « linéaires commerciaux »**.
Sur les linéaires commerciaux, le changement de destination en habitation est interdit.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la loi sur l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 2) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- 3) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou à la création de piscine dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 4) **En secteur Ub**, les unités foncières non bâties, les opérations de rénovation urbaine, de restructuration urbaine, de renouvellement urbain d'une superficie supérieure à 2000 m² devront respectées une densification de 25 logements à l'hectare minimum.
- 5) **En secteurs Ua et Ub**, les constructions à vocation commerciale alimentaire de proximité, les grandes et moyennes surfaces spécialisées, les constructions de service, les constructions tertiaires sont autorisées
- 6) **En secteur Ue**, les constructions destinées à recevoir des activités industrielles, artisanales, de service et commerciales de gros. (Les shows room sont autorisés, s'ils sont liés à une activité de production sur place),
- 7) **En secteur Ue**, l'extension des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU,
- 8) **En secteur Uec**, les constructions destinées à recevoir des activités commerciales de détail, commerces alimentaires, grandes et moyennes surfaces spécialisées, de service, sont autorisées sous réserve de créer une surface de plancher de 150 m² en rez-de-chaussée minimum avec interdiction de division de cellules en deçà, ainsi que les constructions tertiaires,
- 9) **En secteur Ue**, la création de logements de fonction indispensables à l'entreprise est limitée à un seul logement de 60 m² de surface utile dans un volume intégré au bâtiment d'activité.
- 10) Les piscines sont autorisées en toute zone.

- 11) **En secteur Up**, les occupations et destinations du sol autorisées sont conditionnées au respect des orientations prévues par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article U 3 - Voiries et accès

1) Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès ou nouveau chemin d'accès sur sa longueur, à la date d'entrée en vigueur de ce règlement, aura une largeur de voie de 3,00 mètres minimum élargi dans la mesure du possible en son embouchure par un ou deux pans coupés par souci de sécurité des usagers. Cette largeur de voie minimum pourra être réévaluée pour des impératifs techniques.

La création d'accès individuel à la RN171 et aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du service gestionnaire.

2) Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Pour les opérations de moins ou égales à 10 logements, les nouvelles voies devront avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres à double sens et 3,50 m en sens unique.

Pour les opérations de plus de 10 logements, les nouvelles voies devront avoir une largeur de 5 mètres minimum de chaussée pour les voies structurantes, 4 mètres pour les autres voies à double sens et 3,50 mètres pour les voies en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées d'une palette de retournement d'un rayon de braquage minimum de 3 mètres dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Pour tous les secteurs sauf le secteur UP, pour les voies en impasse desservant plus de 10 logements, la palette de retournement sera dimensionnée au minimum à un diamètre de :

- 11 mètres minimum pour les véhicules privés
- 18 mètres minimum libres si les engins de répurgation sont prévus

Pour le secteur UP, une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés d'opérer un demi-tour (véhicules de secours et de répurgation).

Article U 4 - Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2) Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la situation le permet, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété par des récupérateurs d'eau, des puits d'infiltration) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales des parcelles riveraines de la RN171 est interdit dans les réseaux de la route nationale.

4) Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

5) Divers

Les éléments extérieurs de type pompe à chaleur, dispositif de climatisation, réserve pluviale et tout autre matériel seront implantés de manière à limiter leur impact visuel et leur impact sonore vis-à-vis des riverains, ils seront implantés :

- soit en toiture terrasse,
- soit derrière le mur acrotère,
- soit dans un décroché de façade,
- soit couvert par un auvent
- soit intégré au bâtiment

Ils seront de préférence éloignés des limites séparatives.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En secteur **Ub** et en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra prévoir la faisabilité de la mise en place d'un système d'assainissement individuel.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- 1) Hors agglomération, toute construction ou changement de destination devra respecter un recul de 75 mètres par rapport à la RD164 et de 25 mètres par rapport aux autres routes départementales.

Les marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt publics ;

A titre dérogatoire, les extensions limitées des constructions existantes implantées plus proche de la voie sont autorisées sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

- 2) En **secteur Ua**, les constructions doivent être implantées :

- Soit à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation avec une implantation totale ou au minimum 30% sur la limite d'emprise,
- Soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problème de sécurité et si la continuité du bâti est assurée par des murs, des porches ou tout autre élément qui assure la continuité de la rue,

Les dépendances pourront s'implanter en retrait par rapport à l'alignement.

- 3) En **secteurs Ub, Uc et Up**, les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale ou à 3 mètres minimum.
- 4) En **secteur Ue et Uℓ** les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou à 6 mètres minimum de l'alignement.
- 5) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.
- 6) En cas de construction de dépendance, d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.
- 7) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, le recul minimum sera de 0,5 mètre par rapport à l'alignement.
- 8) L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la route est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant. Ils devront s'implanter à une distance minimale de 10 m par rapport à l'axe des RD n^{os}15, 33, 42, 81, 102, 132 et 171 et à une distance minimale de 20 m par rapport à l'axe de la RN171 et des RD n^{os}37 et 164.
- 9) A titre dérogatoire, sont autorisés :
 - la réduction des implantations le long des voies ou emprises publiques pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes,
 - le dépassement des limites d'implantation le long des voies et emprises publiques pour les balcons – terrasses – bow-window ou tout autre élément d'architecture en relief du nu d'implantation du rez-de-chaussée sous réserve que ces éléments soient réalisés à 3,00 mètres de hauteur minimum du domaine public avec une saillie au plus de 0,50 mètre.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) En **secteurs Ua, Ub, Uc et Up** les constructions, lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.
- 2) En **secteurs Ue et Uℓ** les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à 6 mètres minimum.
Cependant, l'implantation en limite séparative peut être autorisée sous réserve d'un mur coupe-feu adapté à l'activité.
- 3) En cas de construction de dépendance, d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions peut être implantée avec un recul identique à celui du bâtiment existant par rapport aux limites séparatives.
- 4) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, ils seront implantés en limite séparatives ou à 1 mètre minimum.
- 5) Les piscines, margelles et terrasses associées devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- 6) A titre dérogatoire, la réduction des implantations en limite séparative est autorisée pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes,

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Les coefficients d'emprise au sol maximum seront de :

- 0,7 en **Ub**
- 0,5 en **Uc**

Non définie dans les autres secteurs.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- 2) Le nombre de niveaux des constructions ne peut excéder :
 - 4 niveaux (R+2+combles ou R+3) en **secteurs Ua et Up**,
 - 3 niveaux (R+1+combles ou R+2) en **secteur Ub** de l'agglomération de Blain
 - 2 niveaux (R+combles ou R+1) en **secteur Uc** de La Chaussée et en **secteur Ub** de Saint Omer de Blain et de Saint Emilien de Blain.
 - non limitée dans les autres secteurs.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative.
- 4) La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 mètres maximum au faitage.
- 5) En cas de construction d'annexe ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, la construction pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.
- 6) En **secteur Ubi**, le premier niveau de sol aménagé devra être réalisé à une hauteur minimale de 15,40 m NGF (IGN 69).

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1) Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale ; les annexes, les extensions et les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Pour les constructions nouvelles, aucune contrainte de volume ou de forme n'est imposée, elles devront s'intégrer à l'environnement.

Les dépendances, les annexes et les extensions du bâti existant pourront être conçues dans une architecture différente du bâti d'origine.

En **secteur Ue**, les bâtiments seront de teinte discrète à l'exception des menuiseries, logos, symboles qui pourront être de couleur vive. Les bâtiments pourront être conçus avec des éléments architecturaux particuliers en matériaux qualitatifs (bois, verre, briques, aluminium, béton teinté..)

2) Toitures

- 1) Les toitures des constructions conçues avec une toiture à deux versants principaux d'aspect ardoise auront une pente comprise entre 30° et 60°.
- 2) Des toitures différentes sont autorisées pour l'utilisation de tout autres matériaux de teinte foncée (les matériaux brillants, éblouissants ne sont pas souhaitables) ou pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant. Les toitures terrasse ou à très faibles pentes végétalisées ou non sont autorisées.

- 3) En **secteurs Ua, Ub et Up** les dépendances de largeur supérieure à 4 mètres mesurée perpendiculairement au faitage devront être à double pente d'aspect identique au bâtiment principal ou avec une pente inférieure à 12° masquée par un acrotère.
- 4) En **secteurs Uc** les dépendances de largeur supérieure à 4 mètres mesurée perpendiculairement au faitage devront être à double pente ou avec une pente inférieure à 12° masquée par un acrotère,
- 5) En **secteurs Ua, Ub et Up**, l'utilisation de tôle ondulée ou nervurée est interdite sauf s'ils sont masqués avec un acrotère.
- 6) En **secteur Uℓ**, le type de toitures des extensions de bâtiments existants doit s'harmoniser avec les toitures existantes.
- 7) Dans le cas de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles ou tout autre matériaux, la couverture pourra être réalisée à l'identique de l'origine.
- 8) La pose de panneaux solaires est autorisée.
- 9) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol de 20 m² ou moins et aux vérandas.

3) Clôtures

- 1) En limite des routes départementales, conformément l'article 43 du Règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur ;
- 2) En **secteurs Ua, Ub, Uc et Up**, en limite d'emprise publique sur rue d'accès à la construction les clôtures doivent être constituées :
 - 3) soit par un mur de 1,50 m de hauteur maximale,
 - 4) soit par une grille, par un grillage, par des lisses en bois, en béton ou en plastique d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - 5) soit par un mur surmonté d'un dispositif à claires-voies, doublé ou non d'une haie, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- 6) Les piliers et portails d'entrée pourront avoir une hauteur supérieure
- 7) En secteur **Ua, Ub, Uc et Up**, les clôtures autres que la clôture en limite d'emprise publique sur rue auront une hauteur maximale de 2 mètres de hauteur.
- 8) En **secteur Ua**, la hauteur des murs assurant la continuité du bâti implanté en limite d'alignement ne devra pas excéder la hauteur à l'égout des façades environnantes.
- 9) En **secteurs Ue, Uec et Uℓ** sous réserve d'une bonne intégration, les clôtures ne sont pas limitées en hauteur.
- 10) Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite d'emprise publique.
- 11) En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 100 m
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² hors accès.
- 2) Sont imposées un minimum de :

En secteur Ua	1 place par logement individuel sur la parcelle
	1 place par logement en collectif

En secteur Ub et Uc

- 2 places par logement individuel sur la parcelle ou l'unité foncière
- 1,50 place par logement pour un Groupe d'Habitations supérieur à 5 sur la parcelle ou l'unité foncière
- 1,50 par tranche complète de 60 m² de Surface de Plancher en collectif sur la parcelle ou l'unité foncière

En secteur Up

- 2 places par logement individuel sur la parcelle ou l'unité foncière
- 1,50 places par logement en collectif et en intermédiaire

Pour les logements sociaux

- 1 place par logement

En tout secteur

lorsque le secteur concerné le permet,

Construction à usage de bureaux et services

- 1 place par fraction de 40 m² de surface de plancher

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m² 0 place
- entre 151 & 500 m² 3 places pour 100 m²
- entre 501 & 1000 m² 5 places pour 100 m²
- entre 1001 & 2500 m² 10 places pour 100 m²
- entre 2501 & 5000 m² 8 places pour 100 m²
- entre 5001 & 10000 m² 7 places pour 100 m²
- au-dessus de 10000 m² 6 places pour 100 m²

Autres commerces

- 1 place par fraction de 40 m² supérieure à 150 m² de surface de vente.

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 150 m² de surface de plancher.

Autres constructions Sans objet

Article U 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) En **secteurs Ub et Uc**, dans les opérations de plus de 10 logements ou ensembles d'habitations groupées, 20% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace commun (voirie comprise) à tous les lots.
- 3) En **secteur Ue**, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
En limite de zone, notamment au contact des zones U et AU non destinées aux activités économiques, une zone tampon végétale d'au moins 10 m de large devra être créée.

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le schéma d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées au dossier de PLU.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ou par choix de programmation de l'urbanisation dans le temps. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces zones sont proposées en 2AU.

- Les secteurs 2AU définis comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme, leur ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du PLU. **Les secteurs 2AU** ont vocation à accueillir de l'habitat, les **secteurs 2AUe** sont destinés aux activités économiques, les **sous-secteurs 2AUec** sont à vocation commerciale.
- Les **secteurs 1AUb et 1AUc**, à dominante d'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.
- **Le secteur 1AUe**, à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et de services, dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement, il comprend un **sous-secteur 1AUec** spécifiquement affecté aux activités commerciales de grande et moyenne surface, de services et constructions tertiaires.
- Le **secteur 1AUl** destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Le secteur 1AUle destiné à l'accueil d'un centre d'entraînement et de formation SDIS.

CHAPITRE 1 : Règles applicables aux secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUe et 1AUℓe

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toute occupation ou utilisation du sol qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes d'aménagement inscrits dans les Orientations d'Aménagement, annexées au projet de PLU.
En **secteurs 1AUb et 1AUc**, les opérations d'ensemble autorisées devront soit concerner l'ensemble du secteur, soit conduire à la réalisation d'au moins 10 logements.
En **secteur 1AUℓe**, les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à l'exception de ceux visés à l'article 1AU 2.
- 2) L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées au titre de la loi sur l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances,
- 3) L'édification de constructions destinées aux activités agricoles.
- 4) Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - a - les parcs d'attraction,
 - b - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane **sauf en secteur 1AUe**,
 - c - affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- 5) L'ouverture de carrières,
- 6) L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable **sauf en secteur 1AUℓ**
- 7) L'édification de constructions d'activités, le changement de destination, la création de dépôts incompatibles avec la vocation du secteur concerné.
- 8) La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis à autorisation, **sauf en secteur 1AUℓ**.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Les lotissements et permis groupés sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement.
En **secteurs 1AUb et 1AUc**, chaque opération d'ensemble devra, soit intéresser la totalité des terrains non bâtis d'un secteur 1AUb, 1AUc, soit conduire à la réalisation d'au moins 10 logements.
La construction sur le résiduel constructible pourra être autorisée aux conditions:
 - que l'opération d'ensemble prévue en secteur 1AU soit au minimum réalisée à 70% de l'emprise,et
 - d'être desservie par les voies publiques ou autorisé en desserte par les voies réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble
- 2) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 3) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone
- 4) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

5) En secteur 1AUe :

- la création de logements de fonction indispensables à l'entreprise est limitée à un seul logement de 60 m² de surface de plancher dans un volume intégré au bâtiment d'activité.
- les constructions destinées à recevoir des activités industrielles, artisanales, de service et commerciales de gros. (Les shows room sont autorisés, s'ils sont liés à une activité de production sur place),
- l'extension des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU,

6) En secteur 1AUec, les constructions tertiaires et sous réserve de créer une surface de plancher minimum de 150 m² en rez-de-chaussée avec interdiction de division de cellules en deçà sont autorisées les constructions destinées à recevoir :

- des activités commerciales alimentaires de détail,
- des commerces alimentaires,
- des grandes et moyennes surfaces spécialisées ou de service,

7) En secteur 1AUèe :

- les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, si les deux conditions suivantes sont réunies :
 - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage ou la sécurité des établissements, services généraux et équipements de la zone
 - Qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone.
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- les superstructures type mât d'éolienne d'entraînement avec pâles (50mx30m) sans équipements de production électrique.

Article 1AU 3 - Voiries et accès**a. Accès**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du service gestionnaire.

b. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Pour les opérations de moins ou égales à 10 logements, les nouvelles voies devront avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres à double sens et 3,50 m en sens unique.

Pour les opérations de plus de 10 logements, les nouvelles voies devront avoir une largeur de 5 mètres minimum de chaussée pour les voies structurantes, 4 mètres pour les autres voies à double sens et 3,50 mètres pour les voies en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées d'une palette de retournement d'un rayon de braquage minimum de 3 mètres dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Pour les voies en impasse desservant plus de 10 logements, la palette de retournement sera dimensionnée au minimum à un diamètre de :

- 11 mètres minimum pour les véhicules privés
- 18 mètres minimum libres si les engins de répurcation sont prévus

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

c. Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

d. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la situation le permet, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété par des récupérateurs d'eau, des puits d'infiltration) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

e. Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

f. Divers

Les éléments extérieurs de type pompe à chaleur, dispositif de climatisation, réserve pluviale et tout autre matériel seront implantés de manière à limiter leur impact visuel et leur impact sonore vis-à-vis des riverains, ils seront implantés :

- soit en toiture terrasse,
- soit derrière le mur acrotère,
- soit dans un décroché de façade,
- soit couvert par un auvent
- soit intégré au bâtiment

Ils seront de préférence éloignés des limites séparatives.

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Hors agglomération, toute construction ou changement de destination devra respecter un recul de 75 mètres par rapport à la RN171, de 75 mètres par rapport à la RD164 et de 25 mètres par rapport aux autres routes départementales.

Les marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt publics ;

A titre dérogatoire, les extensions limitées des constructions existantes implantées plus proche de la voie sont autorisées sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

- 1) **En secteurs 1AUb et 1AUc**, les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale ou à 3 mètres minimum.
- 2) **En secteurs 1AUe et 1AUl** les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou à 6 mètres minimum de l'alignement.
Les dépendances pourront s'implanter en retrait par rapport à l'alignement.
- 3) **En secteur 1AUe**, les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.
- 4) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.
- 5) En cas de construction de dépendance, d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.
- 6) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises :
 - Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.)
 - Pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, le recul minimum sera de 0,5 mètre par rapport à l'alignement.
 - Si elles visent à préserver un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5 7° ou au titre du classement en Espaces Boisé Classé (EBC).
- 7) L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la route est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant. Ils devront s'implanter à une distance minimale de 10 m par rapport à l'axe des RD n°15, 33, 42, 81, 102, 132 et 171 et à une distance minimale de 20 m par rapport à l'axe de la RN171 et des RD n°37 et 164.
- 8) Les constructions, parties de constructions, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire* qui devront être respectées. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) En **secteurs 1AUb et 1AUc** les constructions, lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.
- 2) En **secteurs 1AUe et 1AUl** les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à 6 mètres minimum.

Cependant, l'implantation en limite séparative peut être autorisée sous réserve d'un mur coupe-feu adapté à l'activité.

- 3) En **secteur 1AUe** les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul. Dans ce cas, l'implantation se fait en limite ou en retrait de la marge de recul.
- 4) En cas de construction de dépendance, d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.
- 5) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises :
 - Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.)
 - Pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
 - Si elles visent à préserver un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5 7° ou au titre du classement en Espaces Boisé Classé (EBC).
- 6) Les piscines, margelles et terrasses associées devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- 7) A titre dérogatoire, la réduction des implantations en limite séparative est autorisée pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes,

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Les coefficients d'emprise au sol maximum seront de :

- 0,7 en **1AUb**,
- 0,5 en **1AUc**

Non définie dans les autres secteurs.

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- 2) Le nombre de niveaux des constructions ne peut excéder :
 - 3 niveaux (R+1+combles ou R+2) en **secteur 1AUb de l'agglomération Blain**,
 - 2 niveaux (R+ combles ou R+1) en **secteur 1AUc de la Chaussée et en secteurs 1AUb de St Omer de Blain et de Saint Emilien de Blain**,
 - non limitée dans les autres secteurs.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative.
- 4) La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 mètres maximum au faîtage.

Cas particuliers :

En secteur 1AUe, toute construction ou installation destinée directement à l'activité d'entraînement et de formation du centre SDIS et sous réserve d'être motivée et de présenter une insertion harmonieuse dans l'environnement, pourra présenter une hauteur importante.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale ; les annexes, les extensions et les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Pour les constructions nouvelles, aucune contrainte de volume ou de forme n'est imposée, elles devront s'intégrer à l'environnement.

Les dépendances, les annexes et les extensions du bâti existant pourront être conçues dans une architecture différente du bâti d'origine.

En **secteur 1AUe**, les bâtiments seront de teinte discrète à l'exception des menuiseries, logos, symboles qui pourront être de couleur vive. Les bâtiments pourront être conçus avec des éléments architecturaux particuliers en matériaux qualitatifs (bois, verre, briques, aluminium, béton teinté..)

Toitures

- 1) Les toitures des constructions conçues avec une toiture à deux versants principaux d'aspect ardoise auront une pente comprise entre 30° et 60°.
- 2) Des toitures différentes sont autorisées pour l'utilisation de tous autres matériaux ou pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant. Les toitures terrasses ou à très faibles pentes végétalisées ou non sont autorisées.
- 3) Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, afin d'en limiter l'impact visuel.
- 4) Les dépendances de largeur supérieure à 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage devront être à double pente ou une pente inférieure à 12° masquée par une acrotère.
- 5) L'utilisation de tôle ondulée ou nervurée est interdite sauf s'ils sont masqués avec un acrotère.
- 6) La pose de panneaux solaires est autorisée.
- 7) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol de 20 m² ou moins et aux vérandas.

8) Cas particuliers : En secteur 1AUe :

Les règles décrites ci-dessus relatives à l'aspect extérieur des toitures peuvent ne pas être respectées si elles sont motivées et justifiées par des impératifs techniques. Pour autant, toute construction et installation devra veiller à s'insérer le plus harmonieusement possible dans son environnement.

Clôtures

- 1) En limite des routes départementales, conformément l'article 31 du Règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur ;
- 2) En en limite d'emprise publique sur rue d'accès à la construction, les clôtures doivent être constituées:
 - soit par un mur de 1,50 m de hauteur maximale,
 - soit par une grille, par un grillage, par des lisses en bois, en béton ou en plastique d'une hauteur maximale de 1,50 m,

- soit par un mur surmonté d'un dispositif à claires-voies, doublé ou non d'une haie, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- les piliers et portails d'entrée pourront avoir une hauteur supérieure

3) **En secteurs 1AUe et 1AUℓ**, sous réserve d'une bonne intégration, les clôtures ne sont pas limitées en hauteur.

Cas particuliers : En secteur 1AUℓe :

Les clôtures seront de couleur identique à celles des matériaux de façade et présenteront un aspect mat.

La hauteur maximale des clôtures autorisées pour des raisons inhérentes à l'activité est fixée à 2,50 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise si elle est motivée pour des raisons de sécurité et sous réserve du respect des dispositions générales du présent article et des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur 1AUℓe.

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

- 4) Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite d'emprise publique.
- 5) En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction (de préférence) ou les clôtures en s'implantant selon une **logique de dissimulation** qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Aires de stockage

Les aires de stockage sont positionnées, organisées et équipées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique.

Article 1AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 100 m

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² hors accès.

2) Sont imposées un minimum de :

En secteurs 1AUb et 1AUc : 2 places par logement individuel sur la parcelle ou l'unité foncière
1,50 place par logement pour un Groupe d'Habitations supérieur à 5 sur la parcelle ou l'unité foncière
1,50 place par tranche complète de 60 m² de Surface de Plancher en collectif sur la parcelle ou l'unité foncière

En tout secteur : lorsque le secteur concerné le permet,

Construction à usage de bureaux et services

- 1 place par fraction de 40 m² de surface de plancher.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m ²	0 place
- entre 151 & 500 m ²	3 places pour 100 m ²
- entre 501 & 1000 m ²	5 places pour 100 m ²
- entre 1001 & 2500 m ²	10 places pour 100 m ²
- entre 2501 & 5000 m ²	8 places pour 100 m ²
- entre 5001 & 10000 m ²	7 places pour 100 m ²
- au-dessus de 10000 m ²	6 places pour 100 m ²

Autres commerces

- 1 place par fraction de 40 m² supérieure à 150 m² de surface de vente.

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 150 m² de surface de plancher.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Equipements publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) **En secteurs 1AUb et 1AUc**, dans les opérations de plus de 10 logements ou ensembles d'habitations groupées, 20% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace commun (voirie comprise) à tous les lots
- 3) En **secteur 1AUe et 1AUle**, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain. En limite de zone, notamment au contact des zones U et AU non destinées aux activités économiques, une zone tampon végétale d'au moins 10 m de large devra être créée.
- 4) En secteur **1AUle**, le projet développera une composition paysagère et conservera, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Il respectera les principes suivants :
 - en fond de terrains, sont créés des écrans végétaux d'une largeur minimale de **4** mètres comprenant au minimum un arbre par section de **10** mètres de longueur ;
 - des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;

- les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et un arbre pour **8** emplacements de stationnement en aérien. Les parcs de stationnement doivent être scindés en unités de **40** emplacements ceinturées sur leur majeure partie par des écrans plantés. La largeur minimale de ces écrans s'établit à **4** mètres.
- Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables...).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 2 : Règles applicables aux secteurs 2AU, et 2AUe

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de tout type soumises à autorisation sont interdites dans les secteurs 2AU, 2AUe sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

La création ou l'extension des voies et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la cohérence de l'aménagement futur du secteur concerné,

Sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur, sont admis :

- 10) les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, etc.),
- 11) les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.
- 12) les annexes et l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50% de la surface au sol existant à la date d'entrée en vigueur du PLU actuel et à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- 13) le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve :
 - 14) que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
 - 15) qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,
 - 16) que l'assainissement soit réalisable ;

Article 2AU 3 - Voiries et accès

Sans objet

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les annexes et les extensions autorisées devront au minimum respecter les reculs des bâtiments existants par rapport aux voies et emprises publiques.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la route est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant. Ils devront s'implanter à une

distance minimale de 10 m par rapport à l'axe des RD nos 15, 33, 42, 81, 102, 132 et 171, à une distance minimale de 20 m par rapport à l'axe de la RN171 et de la RD no 37 et à une distance minimale de 75 m par rapport à l'axe de la RD 164.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture et jamais inférieure à 3 m.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais,
- 2) La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux (R+combles ou R+1),
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative,
- 4) En cas de constructions d'annexes ou d'extension d'une habitation ne respectant ces règles, la construction se fera au plus dans le prolongement de l'existant sans surélévation.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet

Article 2AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article 2AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- **Le secteur Ab** correspond à une espace agricole de transition aux abords des agglomérations ou villages, sans nouvelle construction ou installation agricole,
- **Le secteur Ah** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole. Le secteur Ah demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux. Dans le but de préserver les secteurs agricoles environnants, les nouvelles constructions sont interdites en secteur Ah.

Le secteur Ah comprend un sous-secteur **Ah1** de quelques hameaux où les constructions neuves sont autorisées, ce sont les hameaux de Guesny, du Chêne Vert et de La Suardais.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A sauf cas prévus en article 2.

2) Les changements de destination des bâtiments sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement d'une exploitation agricole.

3) Les dépendances aux constructions à usage d'habitation ne constituant pas un logement de fonction agricole.

4) En secteur Ab, toute construction est interdite.

5) En **secteur Ah** :

- Les nouvelles constructions notamment à usage d'habitation sauf cas prévus en article 2.
- Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de gravats, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention, réserve incendie...) ou ceux liés aux installations et piscines autorisées dans le secteur.
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis à autorisation.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones agricoles dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En vertu de l'article 37 du règlement de la voirie départementale, l'implantation d'éoliennes est soumise à une marge de recul égale ou supérieure au rayon de la pâle quel que soit la hauteur du mât la supportant et interdit tout surplomb du domaine public.

1) En secteur A :

- Les maisons d'habitation (y compris annexe, extension et aménagement) sont autorisées à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole :
- soit à une distance maximale de 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une légère adaptation de distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires)
- soit à une distance n'excédant pas 50 mètres d'un ensemble bâti habité (groupement d'au moins trois constructions habitées) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.
- Les activités de diversification réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant l'activité principale) sous réserve qu'elles soient réalisées dans des bâtiments traditionnels existants et que l'assainissement soit réalisable.
- Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite urbaine ou d'urbanisation future (secteurs U et AU).
- L'implantation d'installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
- L'installation de production d'unité d'énergie renouvelable est autorisée sous réserve qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole sur le terrain d'implantation.
- Les abris pour animaux (box à chevaux...) sous réserve qu'il s'agisse de structures légères démontables.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- Les activités équestres (centres hippiques, poneys-clubs...) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les nouveaux logements de fonction sont autorisés dans la limite de 1 logement de fonction par exploitation ou 2 logements pour les exploitations sociétaires.
- Les piscines des logements de fonction sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 m du logement de fonction.

- Les dépendances aux habitations existantes de tiers sont autorisées à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation et pour une emprise maximale de 50m² y compris l'existant à la date d'approbation du PLU actuel, et dans cette marge à une distance au moins égale à la distance entre l'habitation existante et les bâtiments d'élevage en activité renfermant des animaux.

- La rehausse et l'extension des habitations existantes de tiers à la date d'approbation du PLU actuel à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ni de réduire la distance avec les bâtiments d'élevage en activité renfermant des animaux. Les extensions sont limitées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU actuel.

-

2) En secteur Ah, au-delà d'un périmètre de 100 m des bâtiments d'élevage en activité, sont autorisés :

- L'extension des constructions et la rehausse à usage d'habitation dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existant à la date d'entrée en vigueur du PLU actuel.
- Les dépendances sont autorisées à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation et pour une emprise maximale de 50 m² y compris l'existant à la date d'approbation du PLU.

- Le changement de destination des bâtiments en vue de création de logements sous réserve :
 - o qu'il ne conduise pas à la réalisation de plus d'un logement dans un bâtiment ancien rural existant (sont donc exclus les hangars purement agricoles récents à structure de charpente bois ou métallique, les bâtiments ne présentant pas des murs entièrement en dur) d'une emprise au sol inférieure à 81 m², y compris les annexes et/ou extensions,
 - o qu'il conduise à la réalisation de logement par fraction de 80 m² minimum d'emprise au sol dans un bâtiment ancien rural existant (sont donc exclus les hangars purement agricoles récents à structure de charpente bois ou métallique, les bâtiments ne présentant pas des murs entièrement en dur) au-delà des 80 premiers mètres carrés, y compris les annexes et/ou extensions,
 - o que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
 - o qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,
 - o que l'assainissement soit réalisable ;
- 3) **En secteur Ah, à l'intérieur d'un périmètre de 100 m des bâtiments d'élevage en activité**, sont autorisés :
- L'extension des constructions et la rehausse à usage d'habitation dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existant à la date d'entrée en vigueur du PLU actuel et à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ni de réduire la distance avec les bâtiments d'élevage en activité refermant des animaux.
 - Les dépendances sont autorisées à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation et pour une emprise maximale de 50 m² y compris l'existant à la date d'approbation du PLU actuel et à une distance au moins égale à la distance entre l'habitation existante et les bâtiments d'élevage en activité renfermant des animaux.
 - Le changement de destination des bâtiments sous réserve :
 - o qu'il ne conduise pas à la réalisation de logement,
 - o que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
 - o qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,
- 4) En sous-secteur **Ah1** sont autorisées
- La construction d'habitation neuve, sous réserve d'être implanté à 40 mètres maximum de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique, sauf pour les lotissements en vigueur pour lesquels la règle d'implantation ne s'applique pas.
 - Les dépendances, les annexes et les extensions sont autorisées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche

Article A 3 - Voiries et accès

a. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès ou nouveau chemin d'accès sur sa longueur, à la date d'entrée en vigueur de ce règlement, aura une largeur de voie de 3,00 mètres minimum élargi dans la mesure du possible en son embouchure par un ou deux pans coupés par souci de sécurité des usagers. Cette largeur de voie minimum pourra être réévaluée pour des impératifs techniques.

La création d'accès individuel à la RN171 et aux RD 164 et 37 est interdite.

La création d'accès individuel aux autres routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

b. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur et avoir une largeur minimale de chaussée de 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées d'une palette de retournement d'un rayon de braquage de 3 mètres minimum dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

c. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

d. Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement individuel sur la parcelle liée à la construction.

e. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Le rejet des eaux pluviales des parcelles riveraines de la RN171 est interdit dans les réseaux de la route nationale.

f. Réseaux électriques et de télécommunication.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Hors agglomération, toute construction ou changement de destination devra respecter un recul de 75 mètres par rapport à la RN171, de 75 mètres par rapport à la RD164 et de 25 mètres par rapport aux autres routes départementales.

Les marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt publics ;

A titre dérogatoire, les extensions limitées des constructions existantes implantées plus proche de la voie sont autorisées sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

- 2) Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation générale.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.
- 4) En cas de construction de dépendance, d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.
- 5) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, ils pourront être implantés à l'alignement ou à 0,5 mètre minimum.
- 6) L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la route est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant. Ils devront s'implanter à une distance minimale de 10 m par rapport à l'axe des RD n°s 15, 33, 42, 81, 102, 132 et 171, à une distance minimale de 20 m par rapport à l'axe de la RN171 et des RD n°s 37 et 164.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement de 100 m par rapport aux limites des zones U et AU.
- 2) Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de ces limites.
- 3) En cas de construction de dépendance, d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.
- 4) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, ces ouvrages seront implantés en limite séparative ou 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 5) Les piscines, margelles et terrasses associées seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- 6) A titre dérogatoire, la réduction des implantations en limite séparative est autorisée pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

En secteurs Ah1 et/ou Ah1i : Emprise : 0,50 maximum.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- 2) La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisables ne peut excéder 2 niveaux (R+combles ou R+1), ou la hauteur maximale du bâti existant.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative.
- 4) La hauteur maximale des constructions à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- 5) Les dépendances des logements autorisables auront une hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de 3,50 mètres et une hauteur totale maximale de 6 mètres.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

g. Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale ; les annexes, les extensions et les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Pour les constructions nouvelles, aucune contrainte de volume ou de forme n'est imposée, elles devront s'intégrer à l'environnement.

Les dépendances, les annexes et les extensions du bâti existant pourront être conçues dans une architecture différente du bâti d'origine.

h. Toitures

- 1) Les toitures des constructions conçues avec une toiture à deux versants principaux d'aspect ardoise auront une pente comprise entre 30° et 60°.
- 2) Des toitures différentes sont autorisées pour l'utilisation de tout autre matériau ou pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant. Les toitures terrasses ou à très faibles pentes végétalisées ou non sont autorisées.
- 3) Les dépendances de largeur supérieure à 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage devront être à double pente ou avec une pente inférieure à 12° masquée par un acrotère,
- 4) Dans le cas de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles ou tout autre matériaux, la couverture pourra être réalisée à l'identique de l'origine.
- 5) La pose de panneaux solaires est autorisée.
- 6) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol de 20 m² ou moins, aux vérandas et aux bâtiments agricoles.

i. Clôtures

- 1) En limite des routes départementales, conformément à l'article 31 du Règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur ;
- 2) En limite du domaine public sur rue les clôtures doivent être constituées :
 - soit par un mur de 1,50 m de hauteur maximale,
 - soit par une grille, par un grillage, par des lisses en bois, en béton ou en plastique d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - soit par un mur surmonté d'un dispositif à claires-voies, doublé ou non d'une haie, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les piliers et portails d'entrée pourront avoir une hauteur supérieure

- 3) Les clôtures autres que la clôture en limite du domaine public sur rue auront une hauteur maximale de 2 mètres de hauteur.
- 4) En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- 5) Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite d'emprise publique.
- 6) Les clôtures à usage agricole sont réglementées conformément à l'article 31 du Règlement de la voirie départementale et pourront faire l'objet d'un aménagement restrictif prévu à cet effet dans l'alinéa 1.

Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

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

En secteur Ah1 : 2 places par logement individuel sur la parcelle.

Article A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée en six secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées. Le sous-secteur **Ni** est identifié comme une zone inondable.

- **Le secteur Nf** correspond aux boisements soumis à plan simple de gestion. Le sous-secteur **Nfi** est identifié comme une zone inondable.

- **Le secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux. Dans le but de préserver les secteurs naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites en secteur Nh. Le secteur Nh comprend un sous secteur **Nh1** de quelques hameaux où les constructions neuves sont autorisées, ce sont les hameaux de La Frelaudais – La Suardais – La Hubiais. Les hameaux soumis à des zones inondables sont identifiés en sous-secteur **Nhi** ou **Nh1i**.
Le **sous-secteur Nhℓ** est destiné à une opération d'accueil touristique en zone rurale.

- Le **secteur Nm** correspond au secteur monumental du Château et de ses environs. Ce secteur demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant. Le **sous-secteur Nmi** est identifiée comme une zone inondable.

- Le **secteur Nc** correspond aux secteurs où les carrières sont autorisées.

- Le **secteur Nℓ** correspond aux secteurs naturels à vocation de sports, de loisirs, d'équipements publics, d'intérêt associatif et d'intérêt collectif. Le sous-secteur **Nℓi** est identifié comme une zone inondable.

- Le **secteur Np** correspond aux secteurs d'activités nautiques et de loisirs.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) En secteurs N, Nf, Nm et Nh :

- Les nouvelles constructions notamment à usage d'habitation sauf cas prévus en article 2.
- Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de gravats, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis à autorisation.

2) En secteurs N, Nf et Nm :

- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention, réserve incendie...) ou ceux liés aux installations autorisées dans le secteur.

3) En **secteur Nc**, les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation du sous-sol.

4) En **secteur Nℓ** les constructions et installations non nécessaires aux activités de sport, de loisirs et d'équipements publics ou d'intérêts associatifs ou d'intérêts collectifs existants.

5) En **secteur Np**, les constructions et installations non nécessaires aux activités nautiques et de loisirs.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) En secteurs N, Nf, Nm, Nc et Np :

- L'aménagement et l'extension des ateliers artisanaux existants sont autorisés à la date d'entrée en vigueur du PLU à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements, dans la limite de 50 % de l'emprise existante.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- Les abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m².

2) En secteurs N, Nh, Nh1, Nhℓ, Nm, Nℓ, Np :

- Les piscines liées à une habitation sont autorisées.

3) En secteur Nh, au-delà d'un périmètre de 100 m des bâtiments d'élevage en activité, sont autorisés :

- L'extension des constructions et la rehausse à usage d'habitation dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existant à la date d'entrée en vigueur du PLU actuel.
- Les dépendances sont autorisées à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation et pour une emprise maximale de 50 m² y compris l'existant à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination des bâtiments en vue de création de logements ou de points d'accueil du public sous réserve :
 - o qu'il ne conduise pas à la réalisation de plus d'un logement dans un bâtiment ancien rural existant (sont donc exclus les hangars purement agricoles récents à structure de charpente bois ou métallique, les bâtiments ne présentant pas des murs entièrement en dur) d'une emprise au sol inférieure à 80 m², y compris les annexes et/ou extensions,
 - o qu'il conduise à la réalisation de logement par fraction de 80 m² minimum d'emprise au sol dans un bâtiment ancien rural existant, à la date d'approbation du PLU, (sont donc exclus les

hangars purement agricoles récents à structure de charpente bois ou métallique, les bâtiments ne présentant pas des murs entièrement en dur) au-delà des 80m², y compris les annexes et/ou extensions,

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,
- que l'assainissement soit réalisable ;

4) En secteur Nh, à l'intérieur d'un périmètre de 100 m des bâtiments d'élevage en activité, sont autorisés :

- L'extension des constructions et la rehausse à usage d'habitation dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existant à la date d'entrée en vigueur du PLU actuel et à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ni de réduire la distance avec les bâtiments d'élevage en activité refermant des animaux.
- Les dépendances sont autorisées à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation et pour une emprise maximale de 50 m² y compris l'existant à la date d'approbation du PLU actuel et à une distance au moins égale à la distance entre l'habitation existante et les bâtiments d'élevage en activité renfermant des animaux.
- Le changement de destination des bâtiments sous réserve :
 - qu'il ne conduise pas à la réalisation de logement,
 - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,

5) En sous-secteur Nh1 et Nh1i sont autorisées :

- La construction d'habitation neuve, sous réserve d'être implanté à 40 mètres maximum de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique, sauf pour les lotissements en vigueur pour lesquels la règle d'implantation ne s'applique pas.
- Les dépendances, les annexes et les extensions sont autorisées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche

6) En sous-secteur Nhℓ, l'aménagement d'installation de construction à vocation d'accueil touristique pour une durée maximale de 3 mois sous condition de prévoir un assainissement individuel adapté à la capacité d'accueil.

7) En secteur Nm, sont autorisés :

- l'extension des constructions existantes sous réserve de préserver l'intégrité architecturale du site ;
- le changement de destination des bâtiments en vue de création de logements et/ou d'hébergement touristique sous réserve :
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,
 - que l'assainissement soit réalisable ;
- le changement de destination de certaines constructions remarquables (moulins, châteaux) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- les dépendances, les annexes ou les extensions sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche.
- l'aménagement d'installation à vocation touristique ou de loisir ou de construction provisoire sous réserve de restituer le site dans son état initial.

8) En secteur Nℓ sont autorisés les jardins familiaux,

Article N 3 - Voiries et accès

j. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès ou nouveau chemin d'accès sur sa longueur, à la date d'entrée en vigueur de ce règlement, aura une largeur de voie de 3,00 mètres minimum élargi dans la mesure du possible en son embouchure par un ou deux pans coupés par souci de sécurité des usagers. Cette largeur de voie minimum pourra être réévaluée pour des impératifs techniques.

La création ou la modification d'accès individuel à la RN171 et aux RD 164 et 37 sont interdites.

La création d'accès individuel aux autres routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

k. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur et avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées d'une palette de retournement d'un rayon de braquage de 3 mètres minimum dans leur partie terminale.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

l. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

m. Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement individuel sur la parcelle liée à la construction.

n. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la situation le permet, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété par des récupérateurs d'eau, des puits d'infiltration) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales des parcelles riveraines de la RN171 est interdit dans les réseaux de la route nationale.

o. Réseaux électriques et de télécommunication.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Hors agglomération, toute construction ou changement de destination devra respecter un recul de 75 mètres par rapport à la RN171, de 75 mètres par rapport à la RD164 et de 25 mètres par rapport aux autres routes départementales.

Les marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt publics ;

A titre dérogatoire, les extensions limitées des constructions existantes implantées plus proche de la voie sont autorisées sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

- 2) Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation générale.
- 3) **En sous-secteur Nh1 et/ou Nh1i**, les constructions neuves seront implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique ou à 3,00 mètres minimum.
- 4) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.
- 5) En cas de construction de dépendance, d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.
- 6) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, pour ces ouvrages et constructions, ils seront implantés soit à l'alignement soit à 0.5 mètre minimum.
- 7) L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la route est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant. Ils devront s'implanter à une distance minimale de 10 m par rapport à l'axe des RD n°s 15, 33, 42, 81, 102, 132 et 171 et à une distance minimale de 20 m par rapport à l'axe de la RN171 et des RD n°s 37 et 164.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.
- 2) En cas de construction de dépendance, d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.
- 3) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, pour ces ouvrages et constructions, ils seront implantés en limite ou à 1 mètre minimum.

- 4) Les piscines, margelles et terrasses associées seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- 5) A titre dérogatoire, la réduction des implantations en limite séparative est autorisée pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

En secteurs Nh1 et/ou Nh1i. : Emprise 0,50 maximum.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais,
- 2) La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux (R+combles ou R+1),
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative,
- 4) En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une habitation ne respectant ces règles, la construction se fera dans le prolongement de l'existant sans surélévation.
- 5) La hauteur maximale des constructions à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- 6) **En secteurs Nh1 et/ou Nh1i**, la hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 mètres maximum au faitage.
- 7) En **secteur Nh1i**, le premier niveau de sol aménagé devra être réalisé à une hauteur minimale de 0,40 m par rapport au niveau de l'axe de la route.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

p. Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale ; les annexes, les extensions et les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Pour les constructions nouvelles, aucune contrainte de volume ou de forme n'est imposée, elles devront s'intégrer à l'environnement.

Les dépendances, les annexes et les extensions du bâti existant pourront être conçues dans une architecture différente du bâti d'origine.

q. Toitures

- 1) Les toitures des constructions conçues avec une toiture à deux versants principaux d'aspect ardoise auront une pente comprise entre 30° et 60°.
- 2) Des toitures différentes sont autorisées pour l'utilisation de tout autre matériau ou pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant. Les toitures terrasses ou à très faibles pentes végétalisées ou non sont autorisées.

- 3) Les dépendances de largeur supérieure à 4 mètres mesurée perpendiculairement au faitage devront être à double pente ou une pente inférieure à 12° masquée par un acrotère.
- 4) Dans le cas de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles ou tout autre matériaux, la couverture pourra être réalisée à l'identique de l'origine.
- 5) La pose de panneaux solaires est autorisée.
- 6) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol de 20 m² ou moins et aux vérandas.

r. Clôtures

- 1) En limite des routes départementales, conformément l'article 31 du Règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur ;
- 2) En en limite d'emprise publique sur rue les clôtures doivent être constituées :
 - soit par un mur de 1,50 m de hauteur maximale,
 - soit par une grille, par un grillage, par des lisses en bois, en béton ou en plastique d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - soit par un mur surmonté d'un dispositif à claires-voies, doublé ou non d'une haie, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les piliers et portails d'entrée pourront avoir une hauteur supérieure

- 3) Les clôtures autres que la clôture en limite d'emprise publique sur rue auront une hauteur maximale de 2 mètres de hauteur.
- 4) En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- 5) Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite d'emprise publique.
- 6) Les clôtures à usage agricole sont réglementées conformément à l'article 31 du Règlement de la voirie départementale et pourront faire l'objet d'un aménagement restrictif prévu à cet effet dans l'alinéa 1.

Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

En secteur Nh1 et/ou Nh1i :

2 places par logement individuel sur la parcelle.

Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ANNEXES

Annexe 1 : Secteurs d'interdiction de changement de destination

