



# LA MEILLERAYE- DE-BRETAGNE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

# RÈGLEMENT ÉCRIT

**PLU – Révision générale**

Prescrit le 15 septembre 2020 par le Conseil Municipal

Arrêté le 17 mars 2025 par le Conseil Municipal

Approuvé le ... ..... par le Conseil Municipal



# TABLE DES MATIERES

NOTE LIMINAIRE.....	5
DISPOSITIONS GENERALES.....	8
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>31</b>
LA ZONE Ua.....	32
LA ZONE Ub.....	42
LA ZONE Ue.....	53
LA ZONE Uj.....	61
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>66</b>
LA ZONE 1AUh .....	68
LA ZONE 1AUe .....	78
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>86</b>
LA ZONE A.....	87
LA ZONE Ap.....	98
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....</b>	<b>101</b>
LA ZONE N.....	103
LA ZONE Np .....	112
LA ZONE Nf .....	115
LA ZONE NI .....	122
LA ZONE Nm.....	128
LA ZONE Nha .....	136
<b>ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>144</b>
Annexe 1 : Les éléments remarquables du paysage (ERP) .....	145
Annexe 2 : Les emplacements réservés .....	148
Annexe 3 : Les changements de destination .....	150



# NOTE LIMINAIRE

## QUELQUES DÉFINITIONS

### 2.1. L'EMPRISE AU SOL

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

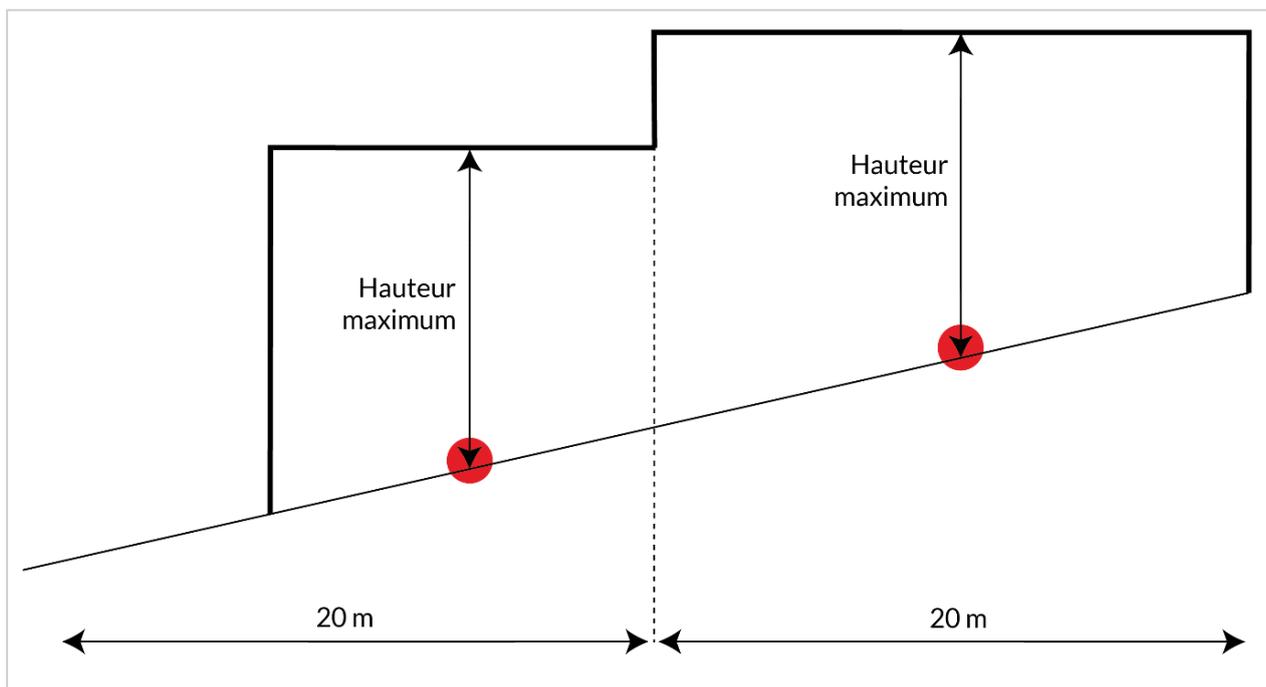
### 2.2. LES HAUTEURS

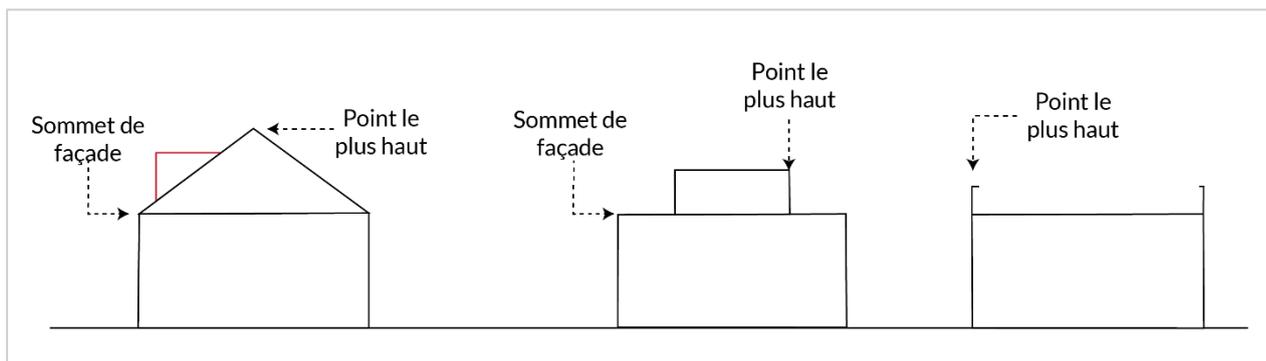
La hauteur maximale est la différence d'altitude entre la hauteur au sommet de la façade\* et au point le plus haut (définies sur les schémas ci-après), et le « point de référence ».

Le point de référence correspond au sol fini du rez-de-chaussée\* qui ne doit pas être situé à plus ou à moins de 0,5 mètres au-dessus du niveau moyen du terrain naturel\* (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Ce niveau est calculé par section maximale de 20 mètres.

La notion de sommet de façade\* ne prend pas en compte la ou les lucarnes\*.

Cette définition est illustrée par les schémas suivants :





### 2.3. UNITE FONCIERE

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant :

- Soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée,
- Soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenus des servitudes dites "de cours communes".

### 2.4. BÂTIMENTS ANNEXES - ABRIS DE JARDINS - GARAGES

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### 2.5. AGGLOMÉRATION

L'agglomération s'entend aux panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération, telle que définie par le Code de la route.

### 2.6. CONSTRUCTION EN DOUBLE RIDEAU/DEUXIEME RIDEAU/SECOND RIDEAU

Construction située à l'arrière d'une première construction ou rangée de construction de premier rideau, par rapport à la voie. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies ou emprises publiques.

# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 à L.151-42-1 et aux articles R.151-9 à R.151-16 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Meilleraye-de-Bretagne.

## ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

### *Règlement National d'Urbanisme (RNU)*

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire de La Meilleraye-de-Bretagne couvert par le PLU :

Les dispositions citées ci-après sont applicables au 22 avril 2021. Il s'agit de rappel des articles du Code de l'Urbanisme. Si leur écriture, leur contenu ou leur codification évolue, il s'agira de prendre en compte les dernières versions en vigueur.

### DESSERTES

- **Article L.111-11** : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.»

- **Article L.111-12** : « Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »
- **Article L.111-13** : « Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

### **LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS**

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

### **DENSITE ET RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS**

- **Article L.111-14 :** « Sous réserve des dispositions de l'article 1635 quater H du code général des impôts, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

- **Article L.111-15 :** « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »
- **Article R.111-21 :** « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »
- **Article R.111-22 :** « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

### **PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES**

- **Article L.111-16 :** « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.  
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. » (Cf. article R-111-23).
- **Article L.111-17 :** « Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :
  - 1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;
  - 2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »
- **Article L.111-18 :** « Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »

- **Article R.111-23** : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
  - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
  - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
  - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
  - 4° Les pompes à chaleur ;
  - 5° Les brise-soleils. »
- **Article R.111-24** : « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

## **REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- **Article L.111-19** : « 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. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »
- **Article L.111-20** : « 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. »
- **Article L.111-21** : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 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 R.111-25** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

## **PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE**

- **Article L.111-23** : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »
- **Article R.111-26** : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement ».
- **Article R.111-27** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

## **CAMPING, AMENAGEMENT DES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS, IMPLANTATION DES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS ET INSTALLATION DES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS ET DES CARAVANES**

- **Article L.111-25** : « Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs. Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »
- **Article R.111-31** : « Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

### **CAMPING**

- **Article R.111-32** : « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »
- **Article R.111-33** : « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :
  - 1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
  - 2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
  - 3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
  - 4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points

d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

- **Article R.111-34** : « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation ».

- **Article R.111-35** : « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

### **PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS**

- **Article R.111-36** : « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

- **Article R.111-37** : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

- **Article R.111-38** : Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :
  - 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
  - 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
  - 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
  - 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

- **Article R.111-39** : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

- **Article R.111-40** : « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
- 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

## **RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS**

- **Article R.111-41** : « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »
- **Article R.111-42** : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
  - 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
  - 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
  - 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »
- **Article R.111-43** : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »
- **Article R.111-44** : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.  
Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :
  - 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
  - 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
  - 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »
- **Article R.111-45** : « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.»
- **Article R.111-46** : « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le logement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

## CARAVANES

- **Article R.111-47** : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »
- **Article R.111-48** : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
  - 1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
  - 2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »
- **Article R.111-49** : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.  
Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.  
Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »
- **Article R.111-50** : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
  - 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
  - 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

- **Article R.111-51** : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

### *Autres législations*

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire de La Meilleraye-de-Bretagne, nonobstant toute disposition contraire du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Les arrêtés préfectoraux du 5 novembre 2020 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

### *Règlementation relative aux vestiges archéologiques*

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531- 14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

Les destinations et sous-destinations autorisées dans chaque zone sont incluses au sein de la partie « *1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité* ».

### LES ZONES URBAINES (U)

La zone **Ua** concerne les secteurs où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de La Meilleraye-de-Bretagne en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des terrains déjà bâtis. Il s'agit du bourg ancien, marqué par un front bâti continu et des constructions implantées en limite de voirie. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

La zone **Ub** correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de « faubourg » ou de tissu pavillonnaire récent. Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants. Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas polluantes ou sources de nuisances.

La zone **Ue** est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.

La zone **Uj** couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale de façon à préserver le cadre de vie de la commune et à prendre en compte les risques.

### LES ZONES A URBANISER (AU)

La zone 1AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions 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 et prévus

par le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 1 AU se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur 1 **AUh** à vocation principale d'habitat,
- Le secteur 1 **AUe** à vocation exclusive d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif.

## LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont dites zones « **A** ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées.

Les zones A comprennent les secteurs **Ap**, où de prescriptions visant à l'intégration des bâtiments agricoles dans les paysages sont édictées.

## LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles et forestières **N** recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, 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'espace naturel.

La zone **N** comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur **Np**, de protection stricte des paysages où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées,
- Le secteur **Nl**, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente,
- Le secteur **Nm**, où sont autorisés les aménagements et équipements liés à l'activité de moto-cross.
- Le secteur **Nha 1 et 2**, dédié au site de l'Abbaye.

# ARTICLE 4 : DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL, ARCHEOLOGIQUE ET PAYSAGER

## 1. Zones humides

Pour les zones humides, le SAGE est identifié comme document supérieur auquel doit se référer le document d'urbanisme. A ce titre, la réglementation concernant les zones humides se réfère au règlement du SAGE Vilaine.

### Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus au paragraphe suivant,
2. Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment : déblais remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau. Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article ci-dessous et hors programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème.

### Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

1. Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
2. Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
  - a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - b) lorsqu'ils sont nécessaire à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

## 2. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques et non domestiques.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques et non domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Afin de limiter les écoulements superficiels vers les milieux récepteurs et les ruissellements, il est préconisé de :

- Limiter les surfaces imperméabilisées à la parcelle et à une échelle d'une opération.
- Privilégier des revêtements perméables pour le stationnement des véhicules légers et pour les cheminements piétons.

## ARTICLE 5 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

### 1.Site archéologique

---

Au sein des zones reportées au plan de zonage n°2 (3C\_reglement\_graphique\_2 du PLU), les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. L'ensemble des dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction Régional des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie.

### 2.Protection du cadre bâti

---

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur le plan n°2 (3C\_Reglement\_graphique du présent PLU) et sont soumis aux prescriptions réglementaires inscrites dans les fiches descriptives de ces éléments annexées au présent règlement.

### 3.Protection du cadre naturel

---

L'ensemble des éléments naturels sont reportés sur le plan n°2 (3C\_Reglement\_graphique du présent PLU)

Les éléments paysagers constitutifs du cadre naturel de la Meilleraye-de-Bretagne se répartissent en plusieurs catégories repérées au règlement graphique :

- *Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme*
- *Les Eléments naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

#### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

#### Plantations d'alignement à conserver ou à créer repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les plantations d'arbres formant alignement, notamment le long des voiries sont à conserver, à planter ou à restaurer.
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.
- Un périmètre suffisant (15 mètres minimum) doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres.
- Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même peu onéreuse, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet végétal afin de ne pas rompre l'alignement.

#### Haie à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre des articles L151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme (Loi paysage), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Néanmoins, sont exempts de déclaration préalable de travaux, les travaux qui n'ont pas pour effet de modifier substantiellement ou de supprimer les entités paysagères protégées au titre des articles L151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme (ex. entretien courant d'une haie, coupes faisant partie d'un plan de gestion durable compatible avec la protection de la zone boisée, etc.). Ne sont donc pas considérés comme suppression la taille, l'élagage, le recépage d'arbres ou de linéaires de haies.

Dans les autres cas, chaque demande de suppression, de toute ou partie d'un élément, via le dépôt d'une déclaration préalable de travaux sera instruite avant validation, ou non, par l'autorité territoriale en charge des Autorisations du Droit des Sols (ADS).

Pour chaque projet, il sera recherché et appliqué la séquence ERC (Eviter Réduire Compenser) comme défini au sein du Code de l'environnement. Il est également rappelé qu'une compensation est soumise à une obligation de résultat : 80% des plants doivent être vivants à l'issue des 3 premières années après la plantation, dans le cas contraire, les plants n'ayant pas survécus devront être remplacés.

Toute suppression d'élément bocager devra être dûment motivée. Les motivations pouvant faire l'objet d'un avis favorable sont :

- Une réorganisation parcellaire ;
- La création d'entrée de champs ou d'accès à des parcelles urbanisables ;
- La réalisation d'une construction (bâtiment agricole par exemple)

Pour toute suppression d'un linéaire de haie ou d'alignement d'arbres, le demandeur aura à sa charge une compensation en déplaçant ou reconstituant un linéaire de haie suivant un ratio de 1,5 ml compensé pour 1 ml détruit. Le linéaire compensé devra permettre de restaurer une qualité fonctionnelle a minima équivalente à celle impactée par la suppression du linéaire (fonctions hydrauliques, écologique, présence d'un fossé, présence d'un talus, essences bocagères locales, etc.). Le paillage employé à la replantation devra être d'origine naturelle. La compensation devra avoir lieu sur le territoire communal, au plus proche du secteur impacté. Les essences végétales replantées devront être similaires en qualité à celles arrachées. Si le linéaire supprimé présente des essences végétales exotiques (Robinier faux-acacia, Laurier palme, etc.) ou résineuses, alors les essences replantées devront être des feuillus d'origine locale, de manière à garantir l'intégrité écologique du nouvel élément bocager. Une annexe donnant la liste des essences autorisées est jointe au règlement.

Les haies ornementales ne sont pas éligibles à la compensation.

Les travaux de compensation doivent être menés avant la suppression du linéaire, en période propice (hiver).

Afin de tenir compte de la circulation du matériel agricole, aucune demande de compensation ne sera exigée pour la création d'accès ou l'élargissement d'entrée de champs existantes jusqu'à 10 m de large. Pour rappel, ce projet reste toutefois soumis au dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

#### Mares à préserver au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme

**Les mares identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.**

Toutefois des aménagements peuvent être entrepris (agrandissement, réduction, aménagements...) s'ils sont justifiés :

- Par la nécessité d'améliorer la fonctionnalité hydraulique de la mare (rôle tampon) en cas de désordre constaté en lien avec la gestion des eaux de ruissellement. Dans ce cadre, une attention sera portée à préserver 10 % de berge non travaillée de manière à favoriser le refuge des batraciens.
- Par la volonté d'améliorer la fonctionnalité écologique de la mare (accueil des espèces associées à ce type de milieu).

Il est dispensé de déclaration préalable de travaux (source : Mares et Urbanisme- Préfecture de l'Eure) :

- Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre, permettant de prévenir le comblement naturel, en période compatible avec la biologie des espaces en général fin d'été, automne,
- La taille des arbres riverains en bord de mare, permettant d'apporter de la lumière,
- L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables), limitant la dégradation de l'habitat par la fréquentation des animaux.

Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares :

- D'introduire des espèces exotiques envahissantes (par exemple l'écrevisse américaine ou la renouée du Japon),
- De procéder à un empoissonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisir).

### Essences végétales

De façon générale et ce, sur tout le territoire de La Meilleraye-de-Bretagne, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à proscrire ainsi que les essences allergènes.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre des articles L151-19 et L 151-23 (Loi paysage) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R421-23 h du code de l'urbanisme. Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable de travaux :

- L'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies ;
- Le recépage de bosquet ou bois (taillis) et éclaircissage permettant la régénération naturelle ;
- L'abattage pour raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité (arbre mûr, dépérissant ou dangereux). Ce dernier devra être compensé par renouvellement naturel.
- La création d'accès ou l'élargissement d'entrées de champs existantes jusqu'à 12m de large afin de prendre en compte la circulation du matériel agricole.

**L'annexe « OAP thématique TVB » définit les procédures de gestion et de mesures de compensation de ces éléments paysagers protégés par le PLU.**

## ARTICLE 6 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

### *Travaux sur bâti existant*

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.

### *Adaptations mineures*

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de La Meilleraye-de-Bretagne ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

## ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

### *Les emplacements réservés*

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont figurés aux documents graphiques (*cf. Document 3b, Plan de zonage n°1*) et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe 2 du présent document, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction autre que celle précisée en objet de l'emplacement réservé y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - ❖ Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - ❖ Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé.

### *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

Le périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorisée figure aux documents graphiques (*cf. Document 3b, Plan de zonage n°1*).

## ARTICLE 8 : MARGES DE REULEMENT

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de :

- **RD 178 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;**
- **RD 2, 18, 120 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.**

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes aux constructions principales sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits. Tout nouvel accès sur la RD 178 est interdit (notamment pour la zone Ub qui est limitrophe de la RD 178 sur une section hors agglomération).

Ces marges de recul sont reportées au plan de zonage n°2 (document 3C du PLU).

## ARTICLE 9 : PISCINES

Toute implantation d'une piscine devra respecter **un recul par rapport à l'alignement** (*de fait ou de droit*) et **par rapport aux limites séparatives au moins égal à 2 mètres**.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (*plage non comprise*).

## ARTICLE 10 : LES PERIMETRES DE RECIPROCITE AGRICOLE

En l'application de l'article L111-3 du Code Rural : « *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 et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.* »

## ARTICLE 11 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### *Le contexte réglementaire et la présentation des destinations des constructions*

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais **LES 5 DESTINATIONS** suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;

- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers **23 SOUS-DESTINATIONS**, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « **commerces et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

## Présentation détaillée des sous-destinations

### Exploitation agricole et forestière

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime. Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux et celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

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

### Habitation

La sous-destination « **logement** » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- ❖ Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- ❖ Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- ❖ Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

### Commerces et activités de service

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition des biens et des marchandises proposés à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voies télématiques

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec l'accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « **commerce de gros** » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

La sous-destination « **activités de service avec accueil d'une clientèle** » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », etc. Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas, etc.

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

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

La sous-destination « **cinéma** » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

### Equipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

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

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football, etc.) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc.

La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, etc.), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

#### Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction et de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production ou de réparation susceptibles de générer des nuisances : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture... Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, etc.

La sous destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées sur au client soit récupérées sur place.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## LA ZONE Ua

## ZONE Ua

La zone **Ua** est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de la Meilleraye-de-Bretagne.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues, des espaces publics et des places. L'ensemble de la zone Ua est équipé.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Ua.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ua		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

## 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les conditions sont les suivantes :

- Concernant les sous-destinations « hôtels », « autres hébergements touristiques », « cinéma », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « salle d'arts et de spectacle », « équipements sportifs », « lieux de culte », « autres équipements recevant du public », « bureau » et « cuisine dédiée à la vente en ligne », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les systèmes de production d'énergie

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

#### B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En limite de voirie et emprise publique (voies et places)

Les constructions seront édifiées à **l'alignement total ou partiel (50% minimum) des voies et places**.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect de la façade, etc.) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.
- Lorsqu'une construction est érigée en deuxième rideau\*.

#### En limite d'espace vert ou de cheminement doux

**Les constructions devront s'implanter sur au moins 2/3 de la façade\* de la construction soit :**

- **en limite séparative (0 m),**
- **en retrait de 1 à 2 mètres** par rapport à la limite parcellaire.

En cas d'extension\* de la construction principale\*, un recul supérieur à 2 m pourra être autorisé.

#### Les annexes aux constructions principales

Les annexes des constructions principales doivent être implantées **en observant un retrait d'au moins 3 m, distance mesurée depuis l'emprise publique (espace vert ou voirie).**

### **C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales et leurs annexes doivent être implantées soit :

- En **limites séparatives latérales,**
- En observant **un retrait de 1,5 m minimum.**

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

## D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## E. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## F. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée soit :

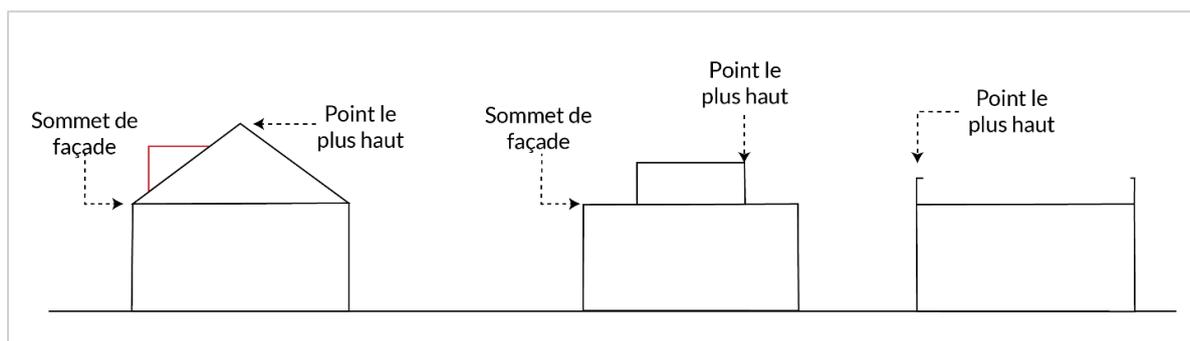
- à **9 mètres** à l'égout du toit,
- à **3 niveaux**, avec combles aménageables sur un niveau, sans être supérieure à 9 m (mesuré à l'égout du toit).

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale.

La hauteur des bâtiments annexes **est fixée à 4,00 mètres à l'égout du toit.**

La hauteur maximale des éoliennes ne doit pas excéder **8,00m au point le plus haut.**

La création de sous-sols est interdite.



## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à vocation « *d'hébergement* » « *d'équipements d'intérêt collectifs et services publics* ».

Les couleurs détonantes ou vives, le noir et le blanc pur ne sont admis qu'autour des encadrements des menuiseries et ouvrants.

## B. Toitures

Les pentes de toit ne sont pas réglementées.

Les tuiles de couleur rouge sont interdites pour les nouvelles constructions.

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant, et majoritairement composées :

- Soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect similaire identique à l'ardoise ;
- Soit en bac acier ou zinc ou en matériau de tenue ou d'aspect similaire ;
- Soit en tuiles ou en matériau de tenue ou d'aspect similaire, en fonction du bâti existant
- Soit en toiture terrasse.

## C. Clôtures

L'édification et la modification des clôtures sont soumises à **déclaration préalable**, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Les clôtures de type bâche plastique sont interdites.

- **En façade sur rue** et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une **hauteur maximale de 2,00 mètres**, mesuré depuis la rue. Une hauteur supérieure est autorisée pour des mesures de sécurité ou de prise en compte du terrain naturel.
  - Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille ou « lame en composite », **l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2,00 mètres**.
- **En limite séparative**, la hauteur des clôtures **n'excédera pas 2,00 mètres**.

Le mur bahut devra être recouvert d'un enduit, d'un parement ou peint sur sa face extérieure. Les teintes détonantes ou couleurs vives, le noir et le blanc pur sont exclus.

Les clôtures végétales sont également autorisées, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

La préservation des clôtures végétales (haies vives) est fortement recommandée.

Les murs en parpaings ou bloc aggloméré béton ainsi que les plaques de béton sont interdits.

## **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **A. Éléments de paysage protégés**

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « *trame verte et bleue* » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

### **B. Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et des emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Les places de stationnement perméables aux eaux de pluie sont recommandées.

Ces emplacements sont couverts ou non.

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> </ul>	<p>1 place par logement.</p> <p>Exception : il n'est pas exigé la création d'une place de stationnement en cas de réhabilitation d'un logement existant, ne comptabilisant pas la place de stationnement.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> </ul>	Non réglementé.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtels</li> <li>• Autres hébergements touristiques</li> </ul>	1 place pour 2 chambres.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Bureau</li> </ul>	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Hébergement</li> <li>• Cinéma</li> <li>• Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>• Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De leur nature ;</li> <li>• Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>• Des besoins en salariés / usagers / clientèle.</li> </ul>

### Modalités d'application

Sont comptabilisées :

- Les places bâties (exemple : garage)
- Les places non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## 3. Equipements, réseaux

---

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### A. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### B. Voirie à créer

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances...

### 3.2 Desserte par les réseaux

#### A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### B. Assainissement

##### ***Eaux usées***

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

***Eaux pluviales***

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

**c. Réseaux divers (Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

## LA ZONE Ub

## ZONE Ub

La zone **Ub** correspond aux différentes phases d'extension de l'urbanisation de La Meilleraye-de-Bretagne, en continuité du centre ancien. La vocation principale est l'habitat, la présence d'activités commerciales et de services est autorisée.

La zone Ub est entièrement équipée.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Ub.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ub		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

## 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les conditions sont les suivantes :

- Concernant les sous-destinations « **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **Activité de services avec l'accueil d'une clientèle** », « **hôtels** », « **autres hébergements touristiques** », « **cinéma** », « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **salle d'arts et de spectacle** », « **équipements sportifs** », « **autres équipements recevant du public** », « **bureau** » et « **cuisine dédiée à la vente en ligne** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les systèmes de production d'énergie

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

L'article 8 des dispositions générales définit des règles d'implantation par rapport à l'axe. Pour toute projet situé hors de la limite de l'agglomération, il convient au porteur de projet de s'y référer, notamment lorsque le projet se situe le long de la RD 178 et RD 2. Tout nouvel accès sur la RD 178 est interdit (notamment pour la zone Ub qui est limitrophe de la RD 178 sur une section hors agglomération).

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

## B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales et leurs annexes devront être édifiées en respectant :

- Un retrait de 3 mètres minimum d'un chemin rural piétonnier ou d'un espace vert.
- Un retrait de 3 mètres minimum ou une implantation à l'alignement pour une voie communale (autre qu'un chemin rural piétonnier), distance mesurée depuis la limite de la voie.
- Un retrait de 5 mètres minimum ou une implantation à l'alignement pour une route départementale, distance mesurée depuis la limite de la voie.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile
- Lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale.

## C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et leurs annexes doivent être implantées soit :

- En **limites séparatives latérales**,
- En observant un **retrait de 1,5 m minimum**.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

## D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## E. Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

Le coefficient d'espace libre de pleine terre à respecter est défini en fonction de la surface de la parcelle concernée par ladite construction :

- Surface inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : un minimum de 25% d'espace libre de pleine terre.
- Surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> : un minimum de 40% d'espace libre de pleine terre.

Le coefficient d'espace libre ne s'applique pas aux réhabilitations.

## F. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée :

- **à 6 mètres** à l'égout du toit,
- **à 2 niveaux**, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau sans être supérieur à 6 m (mesuré à l'égout du toit).

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3 mètres. En cas de constructions jumelées, la hauteur maximale des constructions en limite séparative, mesurée à l'égout du toit, est de 6 mètres, les constructions jumelées doivent être de même hauteur.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les équipements liés à la production d'énergie **sont limités à 8 m de hauteur**.

Les annexes aux constructions principales sont limitées à **4,00 mètres à l'égout du toit**.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à vocation « *d'hébergement* » « *d'équipements d'intérêt collectifs et services publics* ».

## **B. Toitures**

Les pentes de toit ne sont pas réglementées.

Les tuiles de couleur rouge sont interdites sur les nouvelles constructions.

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant, et majoritairement composées :

- Soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect similaire identique à l'ardoise ;
- Soit en bac acier ou zinc ou en matériau de tenue ou d'aspect similaire ;
- Soit en tuiles ou en matériau de tenue ou d'aspect similaire, en fonction du bâti existant
- Soit en toiture terrasse.

### c. Clôtures

L'édification et la modification des clôtures sont soumises à **déclaration préalable**, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Les clôtures de type bâche plastique sont interdites.

- **En façade sur rue**, les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront constituées :
  - Soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
  - Soit d'un mur bahut de 1,50 mètre maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2,00 mètres ;
  - Soit d'un grillage ou d'un matériau composite, sans soubassement, d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
  - Soit d'une clôture végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres pouvant être doublées ou non d'un grillage à maille large (10 cm x 10 cm) ;
  - En cas de dénivelé des dégotions peuvent être accordées.
- **En limite séparative**, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Les clôtures végétales sont également autorisées, d'une hauteur maximale de 2,00 m.

La préservation des clôtures végétales (haies vives) est fortement recommandée. Elles peuvent être doublées d'un grillage à maille large (10 cm x 10 cm).

Les murs en parpaings ou blocs agglomérés béton ainsi que les plaques de béton sont interdits.

#### **Pour les haies situés le long de la voirie départementale et hors agglomération :**

Conformément à l'article 31 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture et haies en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits. Par ailleurs, les haies et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental. Ils doivent respecter le recul suivant :

- Pour les clôtures électriques ou ronces artificielles (barbelés) : au moins 0,5 m de retrait de l'alignement ;
- Pour les arbres et arbustes :
  - si hauteur > 2m : retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement ;
  - si hauteur < 2 m, retrait minimum de 0,5 m à partir de l'alignement.

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

### A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « *trame verte et bleue* » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

### B. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Les aires de stationnement doivent être perméables aux eaux de pluie.

### C. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et des emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements sont couverts ou non.

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> </ul>	2 places par logement.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> </ul>	1 place minimum par activité. Si la surface de vente est supérieure à 100 m <sup>2</sup> , 3 places supplémentaires par tranche de 100 m <sup>2</sup> .
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restauration</li> </ul>	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtels</li> <li>• Autres hébergements touristiques</li> </ul>	1 place pour 2 chambres.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Bureau</li> </ul>	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> <li>• Cinéma</li> <li>• Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>• Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De leur nature ;</li> <li>• Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>• Des besoins en salariés / usagers / clientèle.</li> </ul>

### Modalités d'application

Sont comptabilisées :

- Les places bâties (exemple : garage)
- Les places non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## 3. Equipements, réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### A. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **B. Voirie à créer**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent opérer aisément un demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, etc.

## **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **B. Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- Toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### ***Eaux pluviales***

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

**C. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

## LA ZONE Ue

## ZONE Ue

La zone **Ue** est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Ue.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ue		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>			X
	<i>Hébergement</i>			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>		X	
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>		X	
	<i>Hôtels</i>		X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>			X
	<i>Cinéma</i>		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		X	
	<i>Equipements sportifs</i>			X
	<i>Lieux de culte</i>			X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>		X	
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>		X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>		X	

## 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Les conditions sont les suivantes :

Concernant les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « **Activité de services avec l'accueil d'une clientèle** », « hôtels », « cinéma », « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **salle d'arts et de spectacle** », « industrie », « **entrepôt** », « bureau » et « **cuisine dédiée à la vente en ligne** », lorsqu'elle est située en frange (en limite) de zone Ua ou Ub, toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées. Leur hauteur est limitée.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

Les règles suivantes s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain (en apposition à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins :

- **15 mètres d'une route départementale (D 178)**, distance mesurée depuis la limite de la voie,
- **5 mètres des autres voies**, distance mesurée depuis la limite de la voie.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

## **B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales et les annexes sont autorisées **en observant un retrait minimal de 6 m.**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés en respectant les normes suivantes :

- Lorsque les parcelles concernées en limite séparative sont classées en zone Ue : la construction doit s'implanter en limite séparative ou en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement,
- Lorsque la limite séparative concerne une parcelle classée en toute autre zone que Ue : la construction doit observer un recul de 3 m minimum.

## **C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **D. Emprise au sol**

Non réglementé.

## **E. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale autorisée est de **13 mètres au faitage ou à l'acrotère.**

Un dépassement peut être autorisé pour des impératifs techniques justifiés.

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **A. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

## B. Toitures

Non réglementé.

## C. Clôtures

L'édification et la modification des clôtures sont soumises à **déclaration préalable**, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les teintes claires non vives et non criardes sont seules autorisées.

La hauteur des clôtures n'excédera pas **2,00 mètres**.

Seules les clôtures en grillage soudé, les clôtures minérales opaques et végétales sont autorisées.

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

### A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « *trame verte et bleue* » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

### B. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, et les aires de stationnement seront perméables aux eaux de pluie.

### C. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et des emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements sont couverts ou non.

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Artisanat et commerce de détail</li> <li>● Commerce de gros</li> </ul>	<p>2 places minimum par activité.</p> <p>Si la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, 3 places supplémentaires par tranche de 100 m<sup>2</sup>.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Restauration</li> </ul>	<p>1 place pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Hôtels</li> </ul>	<p>1 place pour 2 chambres.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</li> <li>● Cinéma</li> <li>● Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>● Industrie</li> <li>● Entrepôt</li> <li>● Bureau</li> <li>● Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● De leur nature ;</li> <li>● Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>● Des besoins en salariés / usagers / clientèle.</li> </ul>

#### Modalités d'application

Sont comptabilisées :

- Les places bâties (exemple : garage)
- Les places non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### 3. Equipements, réseaux

---

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

##### A. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Sont interdites toutes constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RD 178.

##### B. Voirie

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

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent opérer aisément un demi-tour.

#### 3.2 Desserte par les réseaux

##### A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

##### B. Assainissement

###### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

**Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage...

**c. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## LA ZONE Uj

## ZONE Uj

La zone **Uj** couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale de façon à préserver le cadre de vie de la commune et à prendre en compte les risques.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Uj.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uj		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

## 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Les conditions sont les suivantes :

Concernant la sous-destination « **logement** », seule sont autorisées les constructions :

- D'annexe,
- De piscine.

La surface des annexes est de 20 m<sup>2</sup> maximum. Seule une annexe est autorisée par unité foncière.

L'implantation d'un bâtiment ne pourra se faire à moins de 10 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des zones inconstructibles sont repérées au plan de zonage n°2.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

#### B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les annexes des constructions principales doivent être implantées **en observant un retrait d'au moins 3 m, distance mesurée depuis l'emprise publique.**

#### C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les annexes des constructions principales devront être implantées **soit en limite de propriété, soit observant un recul de 1 mètre minimum par rapport à la limite de propriété.**

#### D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

#### E. Emprise au sol

La surface des annexes est de **20 m<sup>2</sup> maximum**. Seule une annexe est autorisée par unité foncière.

## F. Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée des annexes ou abri de jardin est de **4,00 mètres à l'égout**.

### 2.2 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

#### B. Clôtures

L'édification et la modification des clôtures sont soumises à **déclaration préalable**, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Les clôtures de type bâche plastique sont interdites.

- En **limite séparative**, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Les clôtures végétales sont également autorisées, d'une hauteur maximale de 2,00 m.

La préservation des clôtures végétales (haies vives) est fortement recommandée. Elles peuvent être doublées d'un grillage à maille large (10 cm x 10 cm).

Les teintes claires non vives et non criardes sont seules autorisées.

### 2.3 **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

#### B. Stationnement

Sans objet.

### 3. Equipements, réseaux

---

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

##### A. Accès

Sans objet.

##### B. Desserte par les réseaux

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées :

- lors de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement
- au fur et à mesure dans le cadre de plusieurs opérations d'ensemble.

La zone AU se décompose en une unique zone :

- **La zone 1AU**, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés par les Opérations d'Aménagement et de Programmation (document 5.A), elle comprend deux sous-secteurs, l'un dédié au développement d'activités économiques (1AUe) et l'autre au développement de l'habitat (1AUh),

### *Caractère des zones 1au*

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1AU.5, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les cœurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voiries de desserte, réseaux divers...*) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différents secteurs portés au plan sont globalement proches de celles des zones urbaines de même vocation, à savoir les règles de la zone Ub pour la zone 1AUh, les règles de la zone Ue pour la zone 1AUe.

## LA ZONE 1AUh

## ZONE 1AUh

La zone **1AUh** a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensembles, permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article 1AUh.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE 1AUh		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

## 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les conditions sont les suivantes :

Concernant les sous-destinations « **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **Activité de services avec l'accueil d'une clientèle** », « **hôtels** », « **autres hébergements touristiques** », « **cinéma** », « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **salle d'arts et de spectacle** », « **équipements sportifs** », « **autres équipements recevant du public** », « **bureau** » et « **cuisine dédiée à la vente en ligne** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées, leur hauteur est limitée.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

## B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales et leurs annexes devront être édifiées en respectant :

- Un retrait de 3 mètres minimum d'un chemin rural piétonnier ou d'un espace vert.
- Un retrait de 3 mètres minimum ou une implantation à l'alignement pour une voie communale (autre qu'un chemin rural piétonnier), distance mesurée depuis la limite de la voie.
- Un retrait de 5 mètres minimum ou une implantation à l'alignement pour une route départementale, distance mesurée depuis la limite de la voie.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile
- Lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale.

## C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et leurs annexes doivent être implantées soit :

- En **limites séparatives latérales**,
- En observant un **retrait de 1,5 m minimum**.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

## D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## E. Emprise au sol

La surface d'une annexe est limitée à 50m<sup>2</sup> maximum.

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

Le coefficient d'espace libre de pleine terre à respecter est défini en fonction de la surface de la parcelle concernée par ladite construction :

- Surface inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : un minimum de 25% d'espace libre de pleine terre.
- Surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> : un minimum de 40% d'espace libre de pleine terre.

Le coefficient d'espace libre ne s'applique pas aux réhabilitations.

## F. Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction principale est fixée

- à **6 mètres** à l'égout du toit,
- à **2 niveaux**, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau sans être supérieur à 6 m (mesuré à l'égout du toit).

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les équipements liés à la production d'énergie **sont limités à 8 m de hauteur**.

Les annexes aux constructions principales sont limitées à **4,00 mètres à l'égout du toit**.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à vocation « *d'hébergement* » « *d'équipements d'intérêt collectifs et services publics* ».

## B. Toitures

Les pentes de toit ne sont pas réglementées.

Les tuiles de couleur rouge sont interdites pour les nouvelles constructions.

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant, et majoritairement composées :

- Soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect similaire identique à l'ardoise ;
- Soit en bac acier ou zinc ou en matériau de tenue ou d'aspect similaire ;
- Soit en tuiles ou en matériau de tenue ou d'aspect similaire, en fonction du bâti existant
- Soit en toiture terrasse.

### c. Clôtures

L'édification et la modification des clôtures sont soumises à **déclaration préalable**, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

- **En façade sur rue**, les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront constituées :
  - Soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), d'une hauteur maximale de 1,5 m
  - Soit d'un mur bahut de 1,50 mètre maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2,00 mètres.
  - Soit d'un grillage ou d'un matériau composite, sans soubassement, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - Soit d'une clôture végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - En cas de dénivelé des dégotions peuvent être accordées.
- **En limite séparative**, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Les clôtures de type bâche plastique sont interdites.

Les clôtures végétales sont également autorisées, d'une hauteur maximale de 2,00 m.

La préservation des clôtures végétales (haies vives) est fortement recommandée. Elles peuvent être doublées d'un grillage à maille large (10 cm x 10 cm).

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

### A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

### B. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Les aires de stationnement doivent être perméables aux eaux de pluie.

### C. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et des emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements sont couverts ou non.

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Logement</li> </ul>	2 places par logement. Les places visiteurs sont définies au sein de l'OAP associée à la zone.
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Artisanat et commerce de détail</li> </ul>	1 place minimum par activité. Si la surface de vente est supérieure à 100 m <sup>2</sup> , 3 places supplémentaires par tranche de 100 m <sup>2</sup> .
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Restauration</li> </ul>	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Hôtels</li> <li>● Autres hébergements touristiques</li> </ul>	1 place pour 2 chambres.
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</li> <li>● Bureau</li> </ul>	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Hébergement</li> <li>● Cinéma</li> <li>● Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>● Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> <li>● De leur nature ;</li> <li>● Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>● Des besoins en salariés / usagers / clientèle.</li> </ul>

#### Modalités d'application

Sont comptabilisées :

- Les places bâties (exemple : garage)
- Les places non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### 3. Equipements, réseaux

---

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

##### A. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

##### B. Voirie à créer

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent opérer aisément un demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, etc.

#### 3.2 Desserte par les réseaux

##### A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

##### B. Assainissement

###### ***Eaux usées***

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- Toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

### ***Eaux pluviales***

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

### **C. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

## LA ZONE 1AUe

## ZONE 1AUe

La zone 1 A.U e a pour objet la création de nouvelles zones d'activités artisanales et industrielles, en prolongement de celles existantes au Sud de l'agglomération.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article 1AUe.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE 1AUe		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

## 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Les conditions sont les suivantes :

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées. Leur hauteur est limitée.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

Les règles suivantes s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain (en apposition à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins **5 mètres des voies**, distance mesurée depuis la limite de la voie.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

## **B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en respectant **un recul de 1,50 mètres** mesuré depuis la limite de propriété.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés en respectant les normes suivantes :

- Lorsque les parcelles en limite séparative sont classées en zone 1AUe/Ue : la construction doit s'implanter en limite séparative ou en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement,
- Lorsque la limite séparative concerne une parcelle classée en toute autre zone que 1AUe/Ue : la construction doit observer un recul de 3 m minimum.

## **C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **D. Emprise au sol**

Non réglementé.

## **E. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale autorisée est de **13 mètres au faîtage ou à l'acrotère**.

Un dépassement peut être autorisé pour des impératifs techniques justifiés.

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **A. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

## B. Toitures

Non réglementé.

## C. Clôtures

L'édification et la modification des clôtures sont soumises à **déclaration préalable**, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les teintes claires non vives et non criardes sont seules autorisées.

La hauteur des clôtures n'excédera pas **2,00 mètres**.

Seules les clôtures en grillage soudé, les clôtures minérales opaques et végétales sont autorisées.

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

### A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

### B. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, et les aires de stationnement seront perméables aux eaux de pluie.

### C. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et des emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements sont couverts ou non.

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

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Artisanat et commerce de détail</li> <li>● Commerce de gros</li> </ul>	2 places minimum par activité. Si la surface de vente est supérieure à 100 m <sup>2</sup> , 3 places supplémentaires par tranche de 100 m <sup>2</sup> .
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Restauration</li> </ul>	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Hôtels</li> </ul>	1 place pour 2 chambres.
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</li> <li>● Cinéma</li> <li>● Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>● Industrie</li> <li>● Entrepôt</li> <li>● Bureau</li> <li>● Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> <li>● De leur nature ;</li> <li>● Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>● Des besoins en salariés / usagers / clientèle.</li> </ul>

### Modalités d'application

Sont comptabilisées :

- Les places bâties (exemple : garage)
- Les places non bâties (exemple : allée de garage, à matérialiser sur le(s) plan(s) du projet).

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## 3. Equipements, réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

## A. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Sont interdites toutes constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RD 178.

## B. Voirie

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

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent opérer aisément un demi-tour.

## 3.2 Desserte par les réseaux

### A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### B. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage...

c. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### *Caractère de la zone A*

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Elles regroupent les secteurs de la commune devant être protégés en raison du potentiel biologique ou agronomique de bâtiments équipés, ou économique de terres agricoles. On y trouve donc des parcelles cultivées et des installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur A, zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol.
- Le secteur Ap, où de prescriptions visant à l'intégration des bâtiments agricoles dans les paysages sont édictées.

## LA ZONE A

## ZONE AGRICOLE

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article A.1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

## 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les conditions sont les suivantes (Nb : Les conditions sont cumulatives) :

- Les constructions appartenant aux catégories « **restauration** », « **artisanat et commerce de détail** », « **autres hébergements touristiques** », et « **bureau** », sont autorisées à condition :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente,
  - d'être implantée au sein d'un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination.
  
- Les constructions appartenant à la catégorie « **logement** » est autorisée à condition :
  - D'être au sein d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage
  - De réhabiliter un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
  - D'être nécessaire à l'activité agricole – voir la partie « *Concernant le 'logement' en zone A* ».
  
- Les constructions appartenant à la catégorie « **industrie** » est autorisée à condition :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente,
  - de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles,
  - d'être implantée au sein d'un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination.
  
- Les constructions appartenant aux catégories « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », sont autorisées à condition :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente,
  - de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles.

Les constructions s'inscrivant dans un contexte de diversification de l'activité agricole sont autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

### Les cours d'eau et leurs abords

L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20 m<sup>2</sup>) ne pourra se faire à moins de 10 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des inconstructibles sont repérées au plan de zonage n°2.

### Changements de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination sont repérés sur le plan n°1 (3B\_Reglement\_graphique). Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales, des recommandations sont annexées au présent document (annexe 3). Les bâtiments concernés par un changement de destination seront examinés en CDPENAF. Par conséquent, les questions sanitaires seront examinées par cette instance.

Les changements de destination doivent être implantés à plus de 100 mètres minimum des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire, et n'apporteront pas de gêne aux activités agricoles environnantes.

Les changements de destination qui seraient situés au sein d'une marge de recul d'une route départementale ne sont pas interdits. Toutefois, une vigilance est souhaitée concernant les nuisances induites par l'axe routier (sonore...). Il est rappelé que les accès depuis les routes départementales doivent présenter des conditions de visibilité suffisante.

#### Concernant le « logement » en zone A :

Les **nouvelles constructions à usage de « logement »** et leurs annexes peuvent être autorisées si elles sont :

- Directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Implantées soit à 100 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (village le plus proche de l'activité agricole), soit être recherché en priorité, la possibilité que le logement s'implante dans une construction existante (soit dans un bâtiment de l'exploitation soit dans un bâtiment du hameau proche,
- Destinées au logement de l'exploitant,
- D'une emprise au sol maximale de 150 m<sup>2</sup>.

Une seule habitation est admise par siège d'exploitation, indépendamment du nombre de sites, sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole.

La surface de terrain détachée pour l'habitation ne doit pas dépasser 600 m<sup>2</sup>.

En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.

#### Extension de logement, lié à une exploitation agricole ou non, en zone A :

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 50% de l'emprise au sol de ladite construction ou de à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

#### La création d'annexes à un logement, lié à une exploitation agricole ou non, est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;
- De respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m<sup>2</sup> d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et terrain de tennis).
  - Exemples : il est possible de créer :
    - Une seule nouvelle annexe d'une surface de 40m<sup>2</sup>.
    - Ou plusieurs annexes, dont la surface totale ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup>

- De ne pas excéder **une hauteur de 4,00 m à l'égout du toit.**

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les affouillements et exhaussements des sols en zone agricole et naturelle pour l'activité agricole sont autorisés.

Les équipements d'intérêt général sont autorisés.

#### Les systèmes de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

#### Occupations du sol particulières

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour l'activité agricole. Toutefois, les excavations et exhaussements en bordure de route départementale doivent respecter les dispositions des articles 34 et 35 du règlement de voirie départementale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **2.Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

### **2.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A. Principes généraux**

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

## B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

Destinations	Toutes destinations
<b>Réseau structurant – Réseau principal de catégorie 2 (RP2)</b> <b>RD 178</b>	<b>35 m</b>
<b>Autres RD</b>	<b>25 m</b>
<b>Autres voies</b>	<b>5 m</b>

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Concernant la dérogation relative aux constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Concernant les serres agricoles, ces constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...*) – appartenant à la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » - en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### Eoliennes et photovoltaïque en bordure de voirie départementale

Conformément aux articles 35 et 36 du règlement départemental de voirie, les éoliennes ainsi que les panneaux photovoltaïques sont soumis à certaines dispositions en matière d'implantation par rapport à la voirie.

#### **Eoliennes**

Dans le cas d'une installation soumise à étude de danger, le porteur de projet transmet au Département le contenu de l'étude afin de vérifier que la distance par rapport aux voies publiques exclut tout risque vis-à-vis des usagers. À défaut, la distance d'implantation des éoliennes entre la

limite du domaine public et le mât (en limite extérieure la plus proche du domaine public) doit être au minimum égale à la hauteur totale de l'équipement (mât + pôle).

Sur les 2x2 voies ainsi que sur le réseau principal départemental dont la RD 178 fait partie, une distance de deux fois la hauteur de l'éolienne (mât + pale) doit séparer l'éolienne du bord de la chaussée. Cette distance pourra être augmentée si l'étude de dangers, réalisée par le demandeur, le recommande.

### **Photovoltaïques**

Les installations photovoltaïques sont possibles dans l'emprise des marges de recul prévues par la catégorisation du réseau routier départemental en vigueur, sous réserve des règles de recul applicables le long des routes à grande circulation (article 111-7 du code de l'urbanisme).

Toutefois, ces installations doivent respecter les préconisations suivantes :

- Les installations ne doivent pas présenter un risque d'éblouissement des conducteurs ;
- Leur implantation ne doit pas risquer de produire une augmentation des nuisances de bruit sur les habitations riveraines ;
- Une attention particulière est portée à la bonne intégration paysagère des dispositifs dans leur environnement.

La vérification de l'ensemble des 3 points cités ci-dessus par le biais d'une étude est de la responsabilité du porteur de projet qui en jugera de l'opportunité et sera responsable des conséquences éventuelles de son installation sur les riverains. Le Département ne finance en aucun cas des aménagements visant à résorber les nuisances éventuelles générées par les installations photovoltaïques sur les riverains.

Les installations doivent être facilement démontables et ne pas compromettre l'aménagement ultérieur des routes départementales sur place. Leur éventuel démantèlement du fait de l'aménagement de route est en totalité à la charge du propriétaire du dispositif photovoltaïque et ne donne lieu à aucune indemnité ;

Pour des raisons de sécurité, la distance d'implantation des installations par rapport au bord de chaussée ne peut être inférieure à 7 mètres, conformément à l'article 34 du règlement de la voirie départementale.

### **c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit :

- En limite séparative (hors construction « exploitation agricole »)
- En observant un retrait de 3 m minimum.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes, l'extension ne doit pas réduire la marge de recul actuelle.

## D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;

Cette règle ne s'applique pas à une activité agricole ni à sa diversification.

## E. Emprise au sol

Les nouvelles constructions à usage de logement peuvent être autorisées si elles sont une emprise au sol maximale de 150 m<sup>2</sup>, sous réserve de respecter les conditions évoquées au chapitre 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités de la zone A.

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 50% de l'emprise au sol de ladite construction ou de à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

Les nouvelles annexes à la construction principale doivent respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m<sup>2</sup> d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et terrain de tennis).

## F. Hauteur des constructions

Pour la destination « logement » et les autres destinations autorisées avec ou sans conditions

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **6 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.**

La hauteur des annexes non agricoles ne doit pas excéder **4,00 m à l'égout du toit.**

Pour la destination « exploitation agricole » et « exploitation forestière »

- La hauteur des constructions à vocation « exploitation agricole » et « exploitation forestière » est limitée à **15 mètres à l'égout du toit** sauf impératif technique justifié.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

## B. Toitures

Les pentes de toit ne sont pas réglementées.

Les tuiles de couleur rouge sont interdites pour les nouvelles constructions.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en fonction de l'environnement existant, et majoritairement composées :

- Soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect similaire à l'ardoise ;
- Soit en bac acier ou zinc ou en matériau de tenue ou d'aspect similaire ;
- Soit en tuiles ou en matériau de tenue ou d'aspect similaire, en fonction du bâti existant ;
- Soit en toiture terrasse.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions autres que les habitations.

## C. Clôtures

La hauteur maximale **est de 2 mètres**.

Les clôtures pourront être végétales et constituées d'essences locales, en permettant le passage de la petite faune sauvage (éventuellement doublé d'un grillage à maille large 10 x 10 cm).

Les clôtures utilisées pour l'encadrement des activités d'élevage ne sont pas réglementées, à l'exception des murs pleins et des murs bahuts qui sont interdits.

L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.

### Pour les haies situés le long de la voirie départementale :

Conformément à l'article 31 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture et haies en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits. Par ailleurs, les haies et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental. Ils doivent respecter le recul suivant :

- Pour les clôtures électriques ou ronces artificielles (barbelés) : au moins 0,5 m de retrait de l'alignement ;
- Pour les arbres et arbustes :
  - si hauteur > 2m : retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement ;
  - si hauteur < 2 m, retrait minimum de 0,5 m à partir de l'alignement.

## **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **A. Eléments de paysage protégés**

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

### **B. Espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **C. Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation.

## **3. Equipements, réseaux**

---

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **A. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est interdite.

## B. Voirie

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

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

## 3.2 Desserte par les réseaux

### A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

### B. Assainissement

#### ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis.

#### ***Eaux pluviales***

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les aménagements hydrauliques doivent tenir compte de la localisation des bassins hydrauliques du SDAEP.

### C. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## LA ZONE Ap

## ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE

La zone **Ap** regroupe des secteurs proches des lisières forestières de prescriptions visant à l'intégration des bâtiments agricoles dans les paysages sont édictées.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Ap.1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ap		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>			X
	<i>Hébergement</i>			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			X
	<i>Restauration</i>			X
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services avec accueil d'une clientèle</i>			X
	<i>Hôtels</i>			X
	<i>Autres hébergements touristiques</i>			X
	<i>Cinéma</i>			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X
	<i>Lieux de culte</i>			X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>			X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

## **1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Au vu des sensibilités paysagères des secteurs classés en **Ap**, toute construction permanente, temporaire ou modulable est interdite.

Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

Les affouillements et exhaussements des sols en zone agricole et naturelle pour l'activité agricole sont autorisés.

Sont strictement interdits le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

En revanche, les aménagements publics de type défense à incendie sont autorisés.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### *Caractère de la zone N (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme) :*

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, 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'espace naturel.

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur **Np**, de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages,
- Le secteur **Ni**, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente,
- Le secteur **Nm**, où sont autorisés les aménagements et équipements liés à l'activité de moto-cross,
- Le secteur **Nha**, concernant le secteur de l'abbaye.

## LA ZONE N

## ZONE NATURELLE

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs bâtis de la commune, qui sont intégrés au sein d'un espace boisé ou d'un espace naturel.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article N.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

## 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Aucune nouvelle construction n'est permise, à l'exception des « **exploitations forestières** », des « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » et des annexes aux constructions principales ainsi que les extensions aux constructions existantes. Les changements de destination sont autorisés.

Concernant les constructions à vocation « **d'exploitation forestière** » ou « **d'exploitation agricole** », sont autorisés :

- La réhabilitation de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
- Le changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage n°1 ;
- Des nouvelles constructions légères directement nécessaires aux exploitations forestières et qui ne dépassent pas 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (*par exemple : serre*). La réalisation de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol est interdite.
- La construction de serres est autorisée à condition d'être liées à une activité maraichère ou pépinière, de ne pas dépasser 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'être démontable.

Les sous-destinations « **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **autres hébergements touristiques** », et « **bureau** » sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- D'être au sein d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage n°1 ;
- D'intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement ;
- De ne pas générer des nuisances olfactives, visuelles ou sonores ;

La sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », est autorisée sous réserve d'intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement.

### Les cours d'eau et leurs abords

L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20 m<sup>2</sup>) ne pourra se faire à moins de 10 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des inconstructibles sont repérées au plan de zonage n°2.

### Changements de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination sont repérés sur le plan n°1 (3B\_Reglement\_graphique). Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales, des recommandations sont annexées au présent document (annexe 3). Les bâtiments concernés par un changement de destination seront examinés en CDPENAF. Par conséquent, les questions sanitaires seront examinées par cette instance.

Les changements de destination doivent être implantés à plus de 100 mètres minimum des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire, et n'apporteront pas de gêne aux activités agricoles environnantes.

Les changements de destination qui seraient situés au sein d'une marge de recul d'une route départementale ne sont pas interdits. Toutefois, une vigilance est souhaitée concernant les nuisances induites par l'axe routier (sonore...). Il est rappelé que les accès depuis les routes départementales doivent présenter des conditions de visibilité suffisante.

#### Concernant le « logement » en zone N :

Aucune nouvelle construction n'est permise hormis les annexes aux constructions principales.

La sous-destination « **logement** », est autorisée sous réserve des conditions suivantes :

- D'être au sein d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage n°1 ;
- De réhabiliter un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;

#### Extension de logement en zone N :

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 50% de l'emprise au sol de ladite construction ou de à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

#### La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;
- De respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m<sup>2</sup> d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et terrain de tennis).
  - *Exemples : il est possible de créer :*
    - Une seule nouvelle annexe d'une surface de 40m<sup>2</sup>.
    - Ou plusieurs annexes, dont la surface totale ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup>
- De ne pas excéder une **hauteur de 4,00 m à l'égout du toit.**

#### Occupations du sol particulières

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les affouillements et exhaussements des sols en zone agricole et naturelle pour l'activité agricole sont autorisés. Toutefois, les excavations et exhaussements en bordure de route départementale doivent respecter les dispositions des articles 34 et 35 du règlement de voirie départementale.

Les équipements d'intérêt général sont autorisés.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

#### B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées **en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies**.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de la reconstruction après sinistre d'une construction ne respectant pas ces marges, et que l'extension ou la reconstruction ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...*) – appartenant à la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » - en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- En limite séparative
- En observant un retrait de 3 mètres minimum.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

## D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La création d'annexes à la construction principale est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ;

## E. Emprise au sol des constructions

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 50% de l'emprise au sol de ladite construction ou de à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

La création d'annexes à la construction principale est autorisée, sous réserve :

- De respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m<sup>2</sup> d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et terrain de tennis).

## F. Hauteur des constructions

La hauteur de toutes constructions (hors « **exploitation forestière** ») ne doit pas excéder **6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.**

La création d'annexes à la construction principale est autorisée, sous réserve :

- De ne pas excéder une hauteur **de 4,00 m à l'égout du toit.**

La hauteur des constructions à vocation « **exploitation agricole et forestière** » est limitée à **15 mètres à l'égout du toit.**

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension se fera dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

## 2.2 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

## B. Toitures

Les pentes de toit ne sont pas réglementées.

Les tuiles de couleur rouge sont interdites pour les nouvelles constructions.

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant, et majoritairement composées :

- Soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect similaire à l'ardoise ;
- Soit en bac acier ou zinc ou en matériau de tenue ou d'aspect similaire ;
- Soit en tuiles ou en matériau de tenue ou d'aspect similaire, en fonction du bâti existant ;
- Soit en toiture terrasse.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions autres que les habitations.

## C. Clôtures

La hauteur des clôtures **n'excédera pas 2 mètres**.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôtures, elles seront :

- végétales sont, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10 x 10 cm),
- composées de palis traditionnels de la Meilleraye-de-Bretagne.

Les clôtures utilisées pour l'encadrement des activités d'élevage ne sont pas réglementées, à l'exception des murs pleins et des murs bahuts qui sont interdits.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.

## **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

### B. Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### C. Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation.

## 3. Equipements, réseaux

---

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### A. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### B. Voirie

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

### 3.2 Desserte par les réseaux

#### A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

#### B. Assainissement

##### ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis.

##### ***Eaux pluviales***

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les aménagements hydrauliques doivent tenir compte de la localisation des bassins hydrauliques du SDAEP.

**C. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## LA ZONE Np

## ZONE NATURELLE PAYSAGÈRE

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « Np ». Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article Np.1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Np		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

## 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions appartenant à la catégorie « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles tout en mettant pas en cause l'environnement naturel initialement présent.

Au vu des sensibilités paysagères des secteurs classés en **Np**, toute construction permanente, temporaire ou modulable est interdite.

Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

Sont strictement interdits le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

En revanche, les aménagements publics de type défense à incendie sont autorisés.

L'implantation d'un bâtiment ne pourra se faire à moins de 10 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des inconstructibles sont repérées au plan de zonage n°2.

# LA ZONE Nf

## ZONE NATURELLE FORESTIERE

Les zones naturelles et forestières dédiées aux espaces boisés couverts par un plan de gestion sont dites zones « Nf ».

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article Nf.1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Nf		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

## 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions appartenant à la catégorie « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles tout en mettant pas en cause l'environnement naturel initialement présent.

Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

Sont strictement interdits le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

En revanche, les aménagements publics de type défense à incendie sont autorisés.

L'implantation d'un bâtiment ne pourra se faire à moins de 10 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des inconstructibles sont repérées au plan de zonage n°2.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

#### Eoliennes et photovoltaïque en bordure de voirie départementale

Conformément aux articles 35 et 36 du règlement départemental de voirie, les éoliennes ainsi que les panneaux photovoltaïques sont soumis à certaines dispositions en matière d'implantation par rapport à la voirie.

#### **Eoliennes**

Dans le cas d'une installation soumise à étude de danger, le porteur de projet transmet au Département le contenu de l'étude afin de vérifier que la distance par rapport aux voies publiques exclut tout risque vis-à-vis des usagers. À défaut, la distance d'implantation des éoliennes entre la limite du domaine public et le mât (en limite extérieure la plus proche du domaine public) doit être au minimum égale à la hauteur totale de l'équipement (mât + pale).

Sur les 2x2 voies ainsi que sur le réseau principal départemental dont la RD 178 fait partie, une distance de deux fois la hauteur de l'éolienne (mât + pale) doit séparer l'éolienne du bord de la

chaussée. Cette distance pourra être augmentée si l'étude de dangers, réalisée par le demandeur, le recommande.

### **Photovoltaïques**

Les installations photovoltaïques sont possibles dans l'emprise des marges de recul prévues par la catégorisation du réseau routier départemental en vigueur, sous réserve des règles de recul applicables le long des routes à grande circulation (article 111-7 du code de l'urbanisme).

Toutefois, ces installations doivent respecter les préconisations suivantes :

- Les installations ne doivent pas présenter un risque d'éblouissement des conducteurs ;
- Leur implantation ne doit pas risquer de produire une augmentation des nuisances de bruit sur les habitations riveraines ;
- Une attention particulière est portée à la bonne intégration paysagère des dispositifs dans leur environnement.

La vérification de l'ensemble des 3 points cités ci-dessus par le biais d'une étude est de la responsabilité du porteur de projet qui en jugera de l'opportunité et sera responsable des conséquences éventuelles de son installation sur les riverains. Le Département ne finance en aucun cas des aménagements visant à résorber les nuisances éventuelles générées par les installations photovoltaïques sur les riverains.

Les installations doivent être facilement démontables et ne pas compromettre l'aménagement ultérieur des routes départementales sur place. Leur éventuel démantèlement du fait de l'aménagement de route est en totalité à la charge du propriétaire du dispositif photovoltaïque et ne donne lieu à aucune indemnité ;

Pour des raisons de sécurité, la distance d'implantation des installations par rapport au bord de chaussée ne peut être inférieure à 7 mètres, conformément à l'article 34 du règlement de la voirie départementale.

## **B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

<b>Destinations</b>	<b>Toutes destinations</b>
<b>Réseau structurant – Réseau principal de catégorie 2 (RP2) RD 178</b>	<b>35 m</b>
<b>Autres RD</b>	<b>25 m</b>
<b>Autres voies</b>	<b>5 m</b>

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...*) – appartenant à la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » - en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

### D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

### E. Emprise au sol

Sans objet.

### F. Hauteur des constructions

#### Pour les destinations autorisées

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **15,00 mètres à l'égout de toiture.**

## 2.2 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume et une implantation, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

### B. Toitures

Sans objet.

### C. Clôtures

#### Pour les haies situés le long de la voirie départementale :

Conformément à l'article 31 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture et haies en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits. Par ailleurs, les haies et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental. Ils doivent respecter le recul suivant :

- Pour les clôtures électriques ou ronces artificielles (barbelés) : au moins 0,5 m de retrait de l'alignement ;
- Pour les arbres et arbustes :
  - si hauteur > 2m : retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement ;
  - si hauteur < 2 m, retrait minimum de 0,5 m à partir de l'alignement.

## **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **A. Eléments de paysage protégés**

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

### **B. Stationnement**

Sans objet.

## **3. Equipements, réseaux**

---

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **A. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En application des articles R111-5 et R151-47 du code de l'urbanisme,

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ainsi que pour les services publics de collecte des déchets.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur les RD 163 et 878. Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

## B. Voirie

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

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

## 3.2 Desserte par les réseaux

### A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

### B. Assainissement

#### ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis.

#### ***Eaux pluviales***

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les aménagements hydrauliques doivent tenir compte de la localisation des bassins hydrauliques du SDAEP.

### C. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.



## LA ZONE NI

## ZONE NATURELLE DE LOISIRS

Les zones naturelles et forestières de loisirs sont dites zones « NI », secteurs où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article NI.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NI		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

## 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à vocation de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public », sont autorisés à condition que le projet assure une intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement et du respect du milieu naturel.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et les services publics.

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

#### B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées **en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.**

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de la reconstruction après sinistre d'une construction ne respectant pas ces marges, et que l'extension ou la reconstruction ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...*) – appartenant à la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » - en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- En limite séparative
- En observant un retrait de 3 mètres minimum.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

### D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### E. Emprise au sol des constructions

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis à une règle d'emprise au sol.

### F. Hauteur des constructions

La hauteur de toutes constructions ne doit pas excéder **6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.**

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension se fera dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

## 2.2 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### A. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

## B. Toitures

Les pentes de toit ne sont pas réglementées.

Les tuiles de couleur rouge sont interdites pour les nouvelles constructions.

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant, et majoritairement composées :

- Soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect similaire à l'ardoise ;
- Soit en bac acier ou zinc ou en matériau de tenue ou d'aspect similaire ;
- Soit en tuiles ou en matériau de tenue ou d'aspect similaire, en fonction du bâti existant ;
- Soit en toiture terrasse.

## C. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas **2 mètres**.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôtures, elles seront :

- végétales sont, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10 x 10 cm),
- composées de palis, clôture traditionnelle de la Meilleraye -de-Bretagne.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

## **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

### B. Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### C. Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation.

## 3. Equipements, réseaux

---

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### A. Accès

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### B. Voirie

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

### 3.2 Desserte par les réseaux

#### A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

#### B. Assainissement

##### ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis.

##### ***Eaux pluviales***

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les aménagements hydrauliques doivent tenir compte de la localisation des bassins hydrauliques du SDAEP.

#### C. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## LA ZONE Nm

## ZONE NATURELLE DEDIEE AU MOTO-CROSS

La zone naturelle et forestière dédiée au site du moto-cross est dite Nm.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article Nm.1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Nm		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>			X
	<i>Hébergement</i>			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			X
	<i>Restauration</i>			X
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services avec accueil d'une clientèle</i>			X
	<i>Hôtels</i>			X
	<i>Autres hébergements touristiques</i>			X
	<i>Cinéma</i>			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X
	<i>Equipements sportifs</i>		X	
	<i>Lieux de culte</i>			X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>			
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

## 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à vocation de « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **équipements sportifs** » et « **autres équipements recevant du public** », sont autorisés à condition que le projet assure une intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement et du respect du milieu naturel.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination d'*équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

#### Eoliennes et photovoltaïque en bordure de voirie départementale

Conformément aux articles 35 et 36 du règlement départemental de voirie, les éoliennes ainsi que les panneaux photovoltaïques sont soumis à certaines dispositions en matière d'implantation par rapport à la voirie.

##### **Eoliennes**

Dans le cas d'une installation soumise à étude de danger, le porteur de projet transmet au Département le contenu de l'étude afin de vérifier que la distance par rapport aux voies publiques exclut tout risque vis-à-vis des usagers. À défaut, la distance d'implantation des éoliennes entre la limite du domaine public et le mât (en limite extérieure la plus proche du domaine public) doit être au minimum égale à la hauteur totale de l'équipement (mât + pale).

Sur les 2x2 voies ainsi que sur le réseau principal départemental dont la RD 178 fait partie, une distance de deux fois la hauteur de l'éolienne (mât + pale) doit séparer l'éolienne du bord de la chaussée. Cette distance pourra être augmentée si l'étude de dangers, réalisée par le demandeur, le recommande.

##### **Photovoltaïques**

Les installations photovoltaïques sont possibles dans l'emprise des marges de recul prévues par la catégorisation du réseau routier départemental en vigueur, sous réserve des règles de recul applicables le long des routes à grande circulation (article 111-7 du code de l'urbanisme).

Toutefois, ces installations doivent respecter les préconisations suivantes :

- Les installations ne doivent pas présenter un risque d'éblouissement des conducteurs ;

- Leur implantation ne doit pas risquer de produire une augmentation des nuisances de bruit sur les habitations riveraines ;
- Une attention particulière est portée à la bonne intégration paysagère des dispositifs dans leur environnement.

La vérification de l'ensemble des 3 points cités ci-dessus par le biais d'une étude est de la responsabilité du porteur de projet qui en jugera de l'opportunité et sera responsable des conséquences éventuelles de son installation sur les riverains. Le Département ne finance en aucun cas des aménagements visant à résorber les nuisances éventuelles générées par les installations photovoltaïques sur les riverains.

Les installations doivent être facilement démontables et ne pas compromettre l'aménagement ultérieur des routes départementales sur place. Leur éventuel démantèlement du fait de l'aménagement de route est en totalité à la charge du propriétaire du dispositif photovoltaïque et ne donne lieu à aucune indemnité ;

Pour des raisons de sécurité, la distance d'implantation des installations par rapport au bord de chaussée ne peut être inférieure à 7 mètres, conformément à l'article 34 du règlement de la voirie départementale.

### **B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies, **ce retrait doit être au moins égal à 10 mètres par rapport à la route départementale.**

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...*) – appartenant à la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » - en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- En limite séparative
- En observant un retrait de 3 mètres minimum.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes, l'extension ne doit pas réduire la marge de recul actuelle.

#### **D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **E. Emprise au sol des constructions**

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas soumis à une règle d'emprise au sol.

#### **F. Hauteur des constructions**

La hauteur de toutes constructions ne doit pas excéder **3,5 mètres, mesurée à l'égout du toit.**

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension se fera dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **A. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

### **B. Toitures**

Les pentes de toit ne sont pas réglementées.

Les tuiles de couleur rouge sont interdites pour les nouvelles constructions.

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant, et majoritairement composées :

- Soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect similaire à l'ardoise ;
- Soit en bac acier ou zinc ou en matériau de tenue ou d'aspect similaire ;
- Soit en tuiles ou en matériau de tenue ou d'aspect similaire, en fonction du bâti existant ;
- Soit en toiture terrasse.

### c. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas **2 mètres**.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôtures, elles seront végétales sont, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10 x 10 cm).

#### Pour les haies situés le long de la voirie départementale :

Conformément à l'article 31 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture et haies en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits. Par ailleurs, les haies et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental. Ils doivent respecter le recul suivant :

- Pour les clôtures électriques ou ronces artificielles (barbelés) : au moins 0,5 m de retrait de l'alignement ;
- Pour les arbres et arbustes :
  - si hauteur > 2m : retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement ;
  - si hauteur < 2 m, retrait minimum de 0,5 m à partir de l'alignement.

## **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### A. Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

### B. Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

### C. Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation.

## 3. Equipements, réseaux

---

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### A. Accès

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### B. Voirie

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

### 3.2 Desserte par les réseaux

#### A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

#### B. Assainissement

##### ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis.

##### ***Eaux pluviales***

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les aménagements hydrauliques doivent tenir compte de la localisation des bassins hydrauliques du SDAEP.

**C. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

LA ZONE Nha

## ZONE NATURELLE DEDIEE A L'ABBAYE

La zone naturelle Nha est dédiée au site de l'abbaye de Meilleray. La zone Nha est divisé en deux sous-zones : Nha 1 et Nha 2.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle sont indiquées dans le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article Nha.1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Nha		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

## 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à vocation de « hébergements », « hôtels », « autres hébergements touristiques », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », sont autorisés à condition que le projet assure une intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement et du respect du milieu naturel.

### Changements de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination sont repérés sur le plan n°1 (3B\_Reglement\_graphique). Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales, des recommandations sont annexées au présent document (annexe 3). Les bâtiments concernés par un changement de destination seront examinés en CDPENAF. Par conséquent, les questions sanitaires seront examinées par cette instance ainsi que par l'Architecte des Bâtiments en France.

### Zone Nha 1

La zone Nha 1 permet la construction de nouveaux bâtiments de taille limitée ainsi que la réhabilitation des bâtiments existants.

### Zone Nha 2

La zone Nha 2 permet seulement l'extension, la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments identifiés mais pas la construction de nouveaux bâtiments. Ces bâtiments pouvant changer de destination sont repérés sur le plan n°1 (3B\_Reglement\_graphique). Afin de préserver leurs caractéristiques patrimoniales et architecturales, des recommandations sont annexées au présent document (annexe 3).

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Il est possible de déroger aux règles définies ci-après, pour les constructions à destination *d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*.

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### A. Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

### Eoliennes et photovoltaïque en bordure de voirie départementale

Conformément aux articles 35 et 36 du règlement départemental de voirie, les éoliennes ainsi que les panneaux photovoltaïques sont soumis à certaines dispositions en matière d'implantation par rapport à la voirie.

#### **Eoliennes**

Dans le cas d'une installation soumise à étude de danger, le porteur de projet transmet au Département le contenu de l'étude afin de vérifier que la distance par rapport aux voies publiques exclut tout risque vis-à-vis des usagers. À défaut, la distance d'implantation des éoliennes entre la limite du domaine public et le mât (en limite extérieure la plus proche du domaine public) doit être au minimum égale à la hauteur totale de l'équipement (mât + pale).

Sur les 2x2 voies ainsi que sur le réseau principal départemental dont la RD 178 fait partie, une distance de deux fois la hauteur de l'éolienne (mât + pale) doit séparer l'éolienne du bord de la chaussée. Cette distance pourra être augmentée si l'étude de dangers, réalisée par le demandeur, le recommande.

#### **Photovoltaïques**

Les installations photovoltaïques sont possibles dans l'emprise des marges de recul prévues par la catégorisation du réseau routier départemental en vigueur, sous réserve des règles de recul applicables le long des routes à grande circulation (article 111-7 du code de l'urbanisme).

Toutefois, ces installations doivent respecter les préconisations suivantes :

- Les installations ne doivent pas présenter un risque d'éblouissement des conducteurs ;
- Leur implantation ne doit pas risquer de produire une augmentation des nuisances de bruit sur les habitations riveraines ;
- Une attention particulière est portée à la bonne intégration paysagère des dispositifs dans leur environnement.

La vérification de l'ensemble des 3 points cités ci-dessus par le biais d'une étude est de la responsabilité du porteur de projet qui en jugera de l'opportunité et sera responsable des conséquences éventuelles de son installation sur les riverains. Le Département ne finance en aucun cas des aménagements visant à résorber les nuisances éventuelles générées par les installations photovoltaïques sur les riverains.

Les installations doivent être facilement démontables et ne pas compromettre l'aménagement ultérieur des routes départementales sur place. Leur éventuel démantèlement du fait de l'aménagement de route est en totalité à la charge du propriétaire du dispositif photovoltaïque et ne donne lieu à aucune indemnité ;

Pour des raisons de sécurité, la distance d'implantation des installations par rapport au bord de chaussée ne peut être inférieure à 7 mètres, conformément à l'article 34 du règlement de la voirie départementale.

## B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Zone Nha 2

Pour les constructions jouxtant la voie départementale, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies, **ce retrait doit être au moins égal à 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.**

### Pour toutes les zones Nha

Pour les constructions jouxtant la voie communale, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies, **ce retrait doit être au moins égal à 5 mètres par rapport à l'axe de la voie.**

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...*) – appartenant à la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » - en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées :

- En limite séparative
- En observant un retrait de 3 mètres minimum.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes, l'extension ne doit pas réduire la marge de recul actuelle.

## D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## E. Emprise au sol des constructions

### Zone Nha 1

Une nouvelle construction peut être autorisée si elle a une emprise au sol maximale de 2000 m<sup>2</sup>, sous réserve de respecter les conditions évoquées au chapitre 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités de la zone Nha. La construction doit se situer au sein de la zone Nha1.

### Zone Nha 2

L'extension de bâtiments existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU.

## F. Hauteur des constructions

La hauteur de toutes constructions ne doit pas excéder **20 mètres, mesurée à l'égout du toit**.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension se fera dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A. Généralités

Sans objet.

### B. Toitures

Sans objet.

### C. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas **2 mètres**.

En cas de clôtures, elles peuvent être :

- végétales, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10 x 10 cm),
- constituées d'un mur enceinte de 2 mètres maximum.

### Pour les haies situés le long de la voirie départementale :

Conformément à l'article 31 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture et haies en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits. Par ailleurs, les haies et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental. Ils doivent respecter le recul suivant :

- Pour les clôtures électriques ou ronces artificielles (barbelés) : au moins 0,5 m de retrait de l'alignement ;
- Pour les arbres et arbustes :
  - si hauteur > 2m : retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement ;
  - si hauteur < 2 m, retrait minimum de 0,5 m à partir de l'alignement.

## **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **A. Eléments de paysage protégés**

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

### **B. Espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **C. Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation.

## **3. Equipements, réseaux**

---

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **A. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

## B. Voirie

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

### 3.2 Desserte par les réseaux

#### A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

#### B. Assainissement

##### ***Eaux usées***

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé.

##### ***Eaux pluviales***

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les aménagements hydrauliques doivent tenir compte de la localisation des bassins hydrauliques du SDAEP.

#### C. Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

# ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT

# ANNEXE 1 : LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE (ERP)

## La méthodologie de recensement

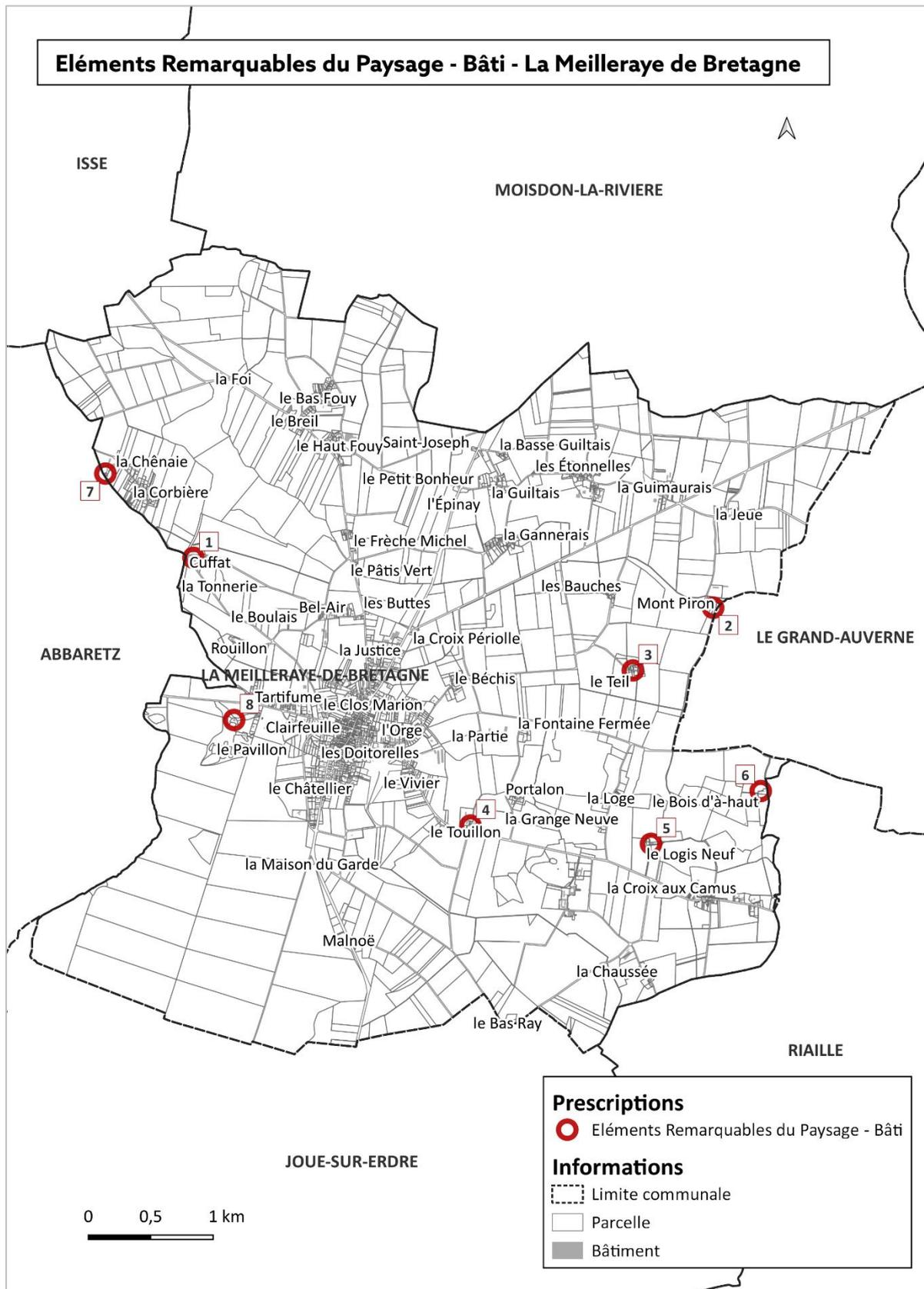
Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Ces éléments bâtis ou naturels sont repérés en tant **qu'éléments remarquables du paysage (ERP)** à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'éléments bâtis remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve. On recense, par ailleurs, des éléments non bâtis, ponctuels ou d'ensemble qui permettent de valoriser le paysage naturel de la commune.

Les éléments remarquables ont été recensés au travers de visites avec les élus de La Meilleraye-de-Bretagne et éventuellement complétés par une analyse paysagère et patrimoniale réalisée en parallèle.

Afin de faciliter la lecture, les éléments recensés et protégés sont identifiés par leur numéro.

Code	Catégorie de l'élément <i>Se référer à la fiche correspondante</i>	Type d'élément	Localisation	Numéro de parcelle
<b>1</b>	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Cuffat	<b>YC 184</b>
<b>2</b>	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Mont Piron	<b>ZN 87 et ZN 76</b>
<b>3</b>	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Le Teil	<b>ZP 40</b>
<b>4</b>	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Le Touillon	<b>ZR 48</b>
<b>5</b>	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Le Logis Neuf	<b>ZS 132</b>
<b>6</b>	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Le Bois d'Ahaut	<b>ZS 76</b>
<b>7</b>	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Chênaie	<b>YD 32</b>
<b>8</b>	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Le Pavillon	<b>D 175</b>



## Patrimoine bâti traditionnel

### Descriptif

L'image du patrimoine passe avant tout par l'architecture de son habitat.

Les éléments protégés ici sont en majorité des belles demeures, possédant des façades remarquables en pierre. La commune accueille de nombreux édifices d'intérêt patrimonial et historique.

Les caractéristiques des matériaux sont sensiblement les mêmes que pour les manoirs et châteaux : brique, pierre de taille, silex, ardoise, tuile, etc.

Les volumes, quant à eux, diffèrent évidemment.

### Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est primordial,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est recommandé,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- Respecter le rythme des ouvertures, de préférence pour les nouvelles ouvertures.

### Quelques éléments identifiés



*Belle demeure - Le Touillon*

# ANNEXE 2 : LES EMPLACEMENTS RESERVES

## **ARTICLE 1.**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au PLU donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au PLU.

## **ARTICLE 2.**

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41, L. 152-2, R. 151-34, R. 151-38, R. 151-43, R. 151-48 et R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

- La construction y est interdite.
- Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.

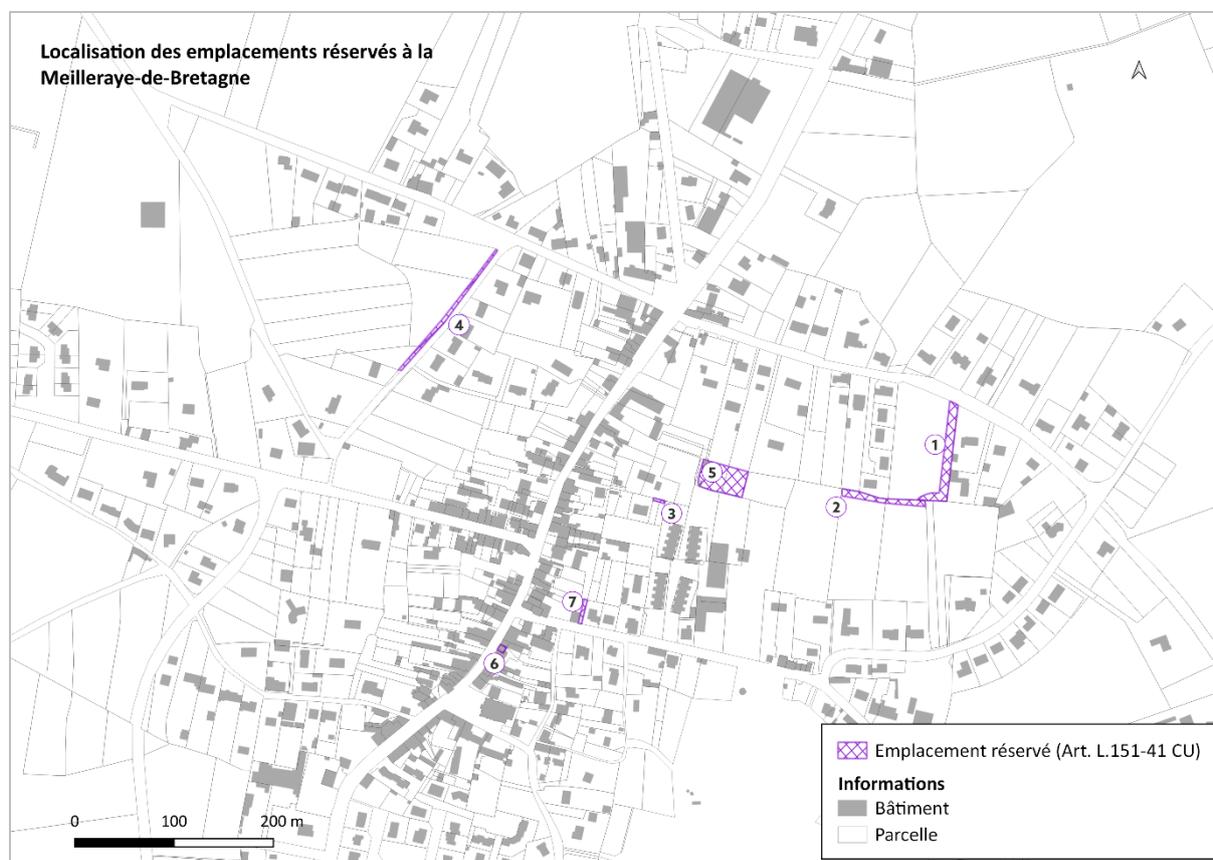
## **ARTICLE 3.**

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67- 1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).

## Liste des emplacements réservés

N°	Bénéficiaire	Lieu	Motif	Numéro de parcelle	Surface en m <sup>2</sup>
1	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne	Bourg – Rue des Pohardières	Création d'une liaison douce – Chemin piéton d'une largeur de 8 m.	C 923	991 m <sup>2</sup>
2	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne	Bourg – Proche du terrain de football	Création d'un cheminement depuis la rue des Pohardières	C 916 et C 924	484 m <sup>2</sup>
3	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne	Bourg – Proche de l'école	Création d'un accès depuis la rue des Frères Temple	C 1323 et C 1324	31 m <sup>2</sup>
4	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne	Bourg – Chemin de l'Œillet	Elargissement de la voie – largeur de 3m	YC 232, YC 80 et YC 219	428 m <sup>2</sup>
5	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne	Bourg – Proche de l'école	Aire de stationnement et aménagement sécuritaire à l'école	C 1640 et C 1458	1 280 m <sup>2</sup>
6	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne	Bourg – Rue des frères Temple	Emplacement réservé lié au programme Cœur de Bourg – Valorisation des commerces, apport d'une meilleure visibilité	C 1381	47 m <sup>2</sup>
7	Commune de la Meilleraye-de-Bretagne	Bourg – Rue du Monastère	Liaison douce de la rue du Monastère vers la mairie	C 0560	84 m <sup>2</sup>



# ANNEXE 3 : LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

## RECOMMANDATIONS



### Volume :

- Limiter les démolitions et garder la lisibilité de la construction,
- Adapter le projet au bâtiment et non l'inverse,
- Conserver les dispositions d'origine des façades.

### Ornements architecturaux :

- Préserver les ornements architecturaux (exemple : encadrement de baie en pierre ou brique en arc cintré, chaînage d'angle, encadrement des ouvertures en pierre, tourelle, etc.)

### Ouvertures :

- Respecter la proportion initiale des percements et des ouvertures,
- Préserver le rythme des ouvertures
- Conserver les grands percements d'origine,
- Afin d'éclairer les bâtiments, percer éventuellement une grande ouverture notamment sur la façade arrière ou sur le pignon.

### Matériaux :

- Restaurer en gardant les matériaux d'origine et utiliser un nombre de matériaux limité,
- Traiter de manière uniforme l'ensemble des bâtiments afin d'éviter des façades trop hétérogènes,
- Privilégier des matériaux « nobles » comme le bois, la pierre, la brique, la tuile, l'ardoise, le zinc,
- Utiliser si possible des matériaux de récupération dudit bâtiment pour les reprises de maçonnerie notamment.



Le corps de ferme avant travaux



Le corps de ferme après travaux. © L'atelier Belenfant-Daubas, architectes

Le Gâvre



La maison avant travaux, avec sa charpente neuve reprenant le volume initial. © DR



La grange après travaux à la volumétrie riche avec ses lucarnes gerbières. © Ad Hoc architecture Nantes

Chateaubriant



La maison avant travaux, avec sa charpente neuve reprenant le volume initial. © DR



La maison après travaux et ses abords harmonieux avec le site. © DR

Le Gâvre

Source : Fiche projet « Transformation des bâtiments agricoles » de Rénover sa maison en Loire-Atlantique »

La **M**eilleraye  
de Bretagne

