

Département de la Mayenne



LOIGNE SUR MAYENNE

Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme

5

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal
en date du 15 juin 2017
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,



SOMMAIRE

TITRE I – LES ZONES URBAINES.....	5
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
TITRE III – LES ZONES A URBANISER.....	21
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh.....	23
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe	29
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE.....	35
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	37
TITRE V – LA ZONE NATURELLE	45
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	47
ANNEXES.....	57

TITRE I – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES

■ Caractère de la zone

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

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

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

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

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

- **Risques** : la zone UA est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Enfin, la zone UA est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).
- **Monuments Historiques** : l'ensemble de la zone UA est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques (église de Laigné sur Mayenne). A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.
- **Sites archéologiques** : pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Paysages et patrimoine** : la zone UA est concernée par des éléments de paysage (haies, parcs paysagers) protégés au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

En outre :

- **dans les secteurs protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (parc de la mairie)** et identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions sont interdites quelque soit leur destination ou sous-destination, à l'exception des constructions liées à la fréquentation du public d'une emprise au sol maximale de 15m².

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

Dans la zone UA, en référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UA1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités suivantes :

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

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

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

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

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

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

2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit.

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

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

1- Aspect des constructions et de leurs abords

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

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

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

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

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

2- Clôtures

En limite de voie ou d'emprise publique ouvertes à la circulation automobile, les nouvelles clôtures seront constituées :

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

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

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

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

Les haies et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et identifiés sur les documents graphiques doivent être préservés.

La suppression d'un élément de la haie ne sera autorisée que lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie ou pour permettre la création d'un accès ou le passage de réseau.

ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

2- Voies

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

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

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

ARTICLE UA 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

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

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

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

4- Electricité et communications numériques

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

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

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES

■ Caractère de la zone

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

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

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

La zone UB comprend **un sous-secteur UBa** destiné à couvrir les secteurs actuellement non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

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

- **Risques :**

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

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

- **Monuments Historiques :** une partie de la zone UB est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques (église de Loigné sur Mayenne). A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.
- **Sites archéologiques :** pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Paysages et patrimoine :** la zone UB est concernée par des éléments de paysage (haies) protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

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

2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.
Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit.

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

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

1- Aspect des constructions et de leurs abords

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

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

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

2- Clôtures

Les caractéristiques des clôtures ne sont pas réglementées. Les clôtures devront toutefois présenter un aspect permettant de contribuer à la qualité urbaine du quartier.

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

Les haies et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et identifiés sur les documents graphiques doivent être préservés.

La suppression d'un élément de la haie ne sera autorisée que lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie ou pour permettre la création d'un accès ou le passage de réseau.

ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

La création de nouveaux accès sur la RD 609 est interdite sur la portion de voie identifiée au règlement graphique.

2- Voies

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

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

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

ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

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

Dispositions particulières applicables dans le secteur UBa :

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

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

4- Electricité et communications numériques

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

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

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

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

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

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

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

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

- **Risques :**

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

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

- **Monuments Historiques :** une partie de la zone 1AUh est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques (église de Loigné sur Mayenne). A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.

- **Paysages et patrimoine :** la zone 1AUh est concernée par des éléments de paysage (haies) protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

Dans la zone 1AUh, sous réserve que :

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

Sont autorisées, en référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUh1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités suivantes :

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

ARTICLE 1AUH 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUH 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

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

2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.
Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit.

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

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

1- Aspect des constructions et de leurs abords

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

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

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

2- Clôtures

Les caractéristiques des clôtures ne sont pas réglementées. Les clôtures devront toutefois présenter un aspect permettant de contribuer à la qualité urbaine du quartier.

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

Les haies et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et identifiés sur les documents graphiques doivent être préservés.

La suppression d'un élément de la haie ne sera autorisée que lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie ou pour permettre la création d'un accès ou le passage de réseau.

ARTICLE 1AUH 7 – STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

2- Voies

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

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

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

ARTICLE 1AUH 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

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

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

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

4- Electricité et communications numériques

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

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

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUe comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à l'accueil des activités artisanales sur le territoire communal.

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

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

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

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

- **Risques :**

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

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

- **Monuments Historiques :** une partie de la zone 1AUe est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques (église de Loigné sur Mayenne). A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans la zone 1AUe, sont interdites toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone.

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

- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Habitation » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués »

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

Dans la zone 1AUe, sous réserve que :

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

Sont autorisés, en référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUe1.

ARTICLE 1AUe 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD1.

Par rapport aux autres voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation automobile, les implantations des constructions sont libres, dès lors qu'elles n'entravent la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUE 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

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

1- Façades

L'ensemble des façades, visibles ou non depuis l'espace public, doivent faire l'objet d'un traitement aussi soigné que la façade principale du bâtiment.

Les façades seront enduites, en bardages non brillants ou bois, avec possibilités de combiner les matériaux et couleurs pour alléger les volumes. Les teintes foncées sont fortement préconisées lorsque le bâtiment présente une seule teinte.

2- Clôtures

En bordure de la RD1, lorsqu'elles sont créées, les clôtures seront constituées d'une grille rigide à maille soudée et présentant une teinte sombre, verte ou galva.

Les clôtures implantées le long des autres voies et espaces publics ne sont pas réglementées dès lors qu'elles prennent un aspect permettant d'assurer la qualité urbaine de la zone d'activités.

**ARTICLE 1AUe 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS
T ABORDS DES CONSTRUCTIONS****Traitement des marges de recul par rapport à la RD 1**

Dans la marge de recul applicable par rapport à la RD 1 (20 mètres par rapport à l'alignement), l'implantation d'espaces de stockage de matériaux ou d'espaces de stationnement est interdite.

ARTICLE 1AUe 7 – STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

En-dehors des accès spécifiquement mentionnés sur l'orientation d'aménagement et de programmation, la création d'accès directs de parcelles sur la RD n°1 est interdite.

2- Voies

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

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

ARTICLE 1AUe 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

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

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

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

4- Electricité et communications numériques

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

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

TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

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

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

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

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

- **Risques :**

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

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

- **Monuments Historiques :** une partie de la zone A est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques (église de Loigné sur Mayenne, logis du Viaulnay). A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.

- **Sites archéologiques :** pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

- **Paysages et patrimoine :** la zone A est concernée par des éléments de paysage (haies, zones humides, boisements) protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, certains éléments de patrimoine identifiés sur les plans sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

- **Protection de la ressource en eau :** une partie de la zone A est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau de la Roche et de Mirwault. Dans ces secteurs, les restrictions mentionnées dans les arrêtés d'utilité publique n°2009-D-32 du 2 février 2009 pour le captage de la Roche et n°ARS-PDL/DT53/SSPE/2010/18 du 18 décembre 2010 pour le captage de Mirwault doivent être respectées. Ces deux arrêtés sont mentionnés en annexe du P.L.U. (cf. pièce n°6 – Annexes).

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans la zone A, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols non mentionnés à l'article A2.

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

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

Dans la zone A, sont autorisées :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires :
 - aux aménagements, installations et activités autorisés dans la zone,
 - à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées,
- les constructions nécessaires ou liées à la transformation, au conditionnement ou à la vente directe des produits de l'activité agricole dès lors qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dès lors :
 - qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,

- qu'elles sont implantées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et de 95 mètres des bâtiments d'élevage. Pour tenir compte de contraintes techniques, ces distances pourront être augmentées de façon mineure.
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension des constructions d'habitation existantes à condition que :
 - cette extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU,
 - elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
 - dans l'hypothèse où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un autre bâtiment agricole, elle ne conduise pas à réduire l'interdistance existante avec ces bâtiments
 - dans l'hypothèse où l'habitation est située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage, une distance minimale de 100 mètres soit maintenue entre l'extension et ce bâtiment.
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m² sur un niveau.
- les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, ne portent pas atteinte aux activités agricoles et que la surface du bassin n'excède pas 50m².
- pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique dans la mesure où l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul :

- de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD1
- de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 126,
- de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies départementales

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

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

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

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

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

Rappels :

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

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

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

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

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

Cette démolition peut être admise :

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

2- Aspect et intégration des constructions

Nouvelles constructions

Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA doivent être conçues, traitées et implantées de manière à faciliter leur intégration dans le paysage rural en prenant notamment en compte le relief, la trame végétale existante mais également les contraintes et besoins de l'activité agricole (protection contre le vent, éclairage, fonctionnement de l'exploitation).

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

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

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

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

Constructions existantes

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

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

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

1- Espaces Boisés Classés

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

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

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

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression pourra être autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

Article non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

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

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

2- Voies

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

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

2- Eaux usées

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

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

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

4- Electricité et communications numériques

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

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

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

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

La zone N comprend trois sous-secteurs :

- le **secteur NL** destiné à couvrir les espaces naturels de loisirs au sud du bourg,
- le **secteur Nt** destiné à l'implantation d'un projet d'hébergements touristiques,
- le **secteur Ne** destinée à couvrir l'usine des eaux de la Roche.

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

- **Risques** : une partie de la zone N est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du PPRi de l'agglomération de Château-Gontier, qui s'impose au règlement du P.L.U. suivant le principe de la règle la plus contraignante. En outre, hors du périmètre couvert par le PPRi, la vallée de la Mayenne est concernée par le risque d'inondation tel qu'identifié sur les plans de zonage (atlas des zones inondables de la Mayenne).
La zone N est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Enfin, la zone N est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone N, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).
- **Sites archéologiques** : pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Paysages et patrimoine** : la zone A est concernée par des éléments de paysage (haies, zones humides, boisements) protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, certains éléments de patrimoine identifiés sur les plans sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- **Protection de la ressource en eau** : une partie de la zone N est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau de la Roche et de

Mirwault. Dans ces secteurs, les restrictions mentionnées dans les arrêtés d'utilité publique n°2009-D-32 du 2 février 2009 pour le captage de la Roche et n°ARS-PDL/DT53/SSPE/2010/18 du 18 décembre 2010 pour le captage de Mirwault doivent être respectées. Ces deux arrêtés sont mentionnés en annexe du P.L.U. (cf. pièce n°6 – Annexes).

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Sous réserve que :

- dans les secteurs soumis au risque d'inondation (PPRI de l'agglomération de Château-Gontier) identifiés sur les documents graphiques, les constructions et aménagements respectent les prescriptions particulières définies par le PPRI approuvé le 29 octobre 2003,

1- Sont autorisées dans la zone N exclusivement :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- la reconstruction après sinistre, conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, des constructions existantes sauf si cette destruction est la conséquence directe de l'inondation,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires :
 - aux aménagements, installations et activités autorisés dans la zone,
 - à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension des constructions d'habitation existantes à condition que :
 - cette extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU,

- elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
- dans l'hypothèse où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou 50 mètres d'un autre bâtiment agricole, elle ne conduise pas à réduire l'interdistance existante avec ces bâtiments
- dans l'hypothèse où l'habitation est située à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage, une distance minimale de 100 mètres soit maintenue entre l'extension et ce bâtiment.
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m² sur un niveau.
- les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, ne portent pas atteinte aux activités agricoles et que la surface du bassin n'excède pas 50m²,
- pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique dans la mesure où l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

2- Sont autorisées dans la zone NL exclusivement :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires :
 - aux aménagements, installations et activités autorisés dans la zone,
 - à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.
- Les constructions à usage de loisirs ou nécessaires à la fréquentation du site par le public, dans une limite d'emprise au sol globale de 100m².

3- Sont autorisées dans la zone Nt exclusivement :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les constructions à usage d'hébergement touristique dès que leur emprise au sol globale n'excède pas 500m² pour l'ensemble de la zone et qu'elles respectent des règles minimales d'hygiène et de sécurité permettant de satisfaire les

besoins des occupants.

4- Sont autorisées dans la zone Ne exclusivement :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement de l'usine des eaux.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul :

- de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD1
- de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 126,
- de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies départementales

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

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

Dispositions particulières applicables dans la zone Nt :

Les constructions admises en zone Nt doivent être entièrement implantées dans une bande comprise entre 3 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

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

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

Rappels :

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

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

Rappels :

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou*

l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

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

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

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

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

Cette démolition peut être admise :

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

2- Aspect et intégration des constructions

Nouvelles constructions

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

Constructions existantes

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

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

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

1- Espaces Boisés Classés

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

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

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

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression pourra être autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT

Article non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

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

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

2- Voies

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

ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nt :

Toute construction à usage d'hébergement touristique devra être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

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

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

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

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

4- Electricité et communications numériques

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

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nt :

Les constructions à usage d'hébergement touristique devront être raccordées au réseau public d'électricité.

ANNEXES

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

Article 1

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

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

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

Article 2

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

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

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

Article 3

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

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

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

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

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

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

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

Article 4

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

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

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

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

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

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

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

Article 5

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

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

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

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

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