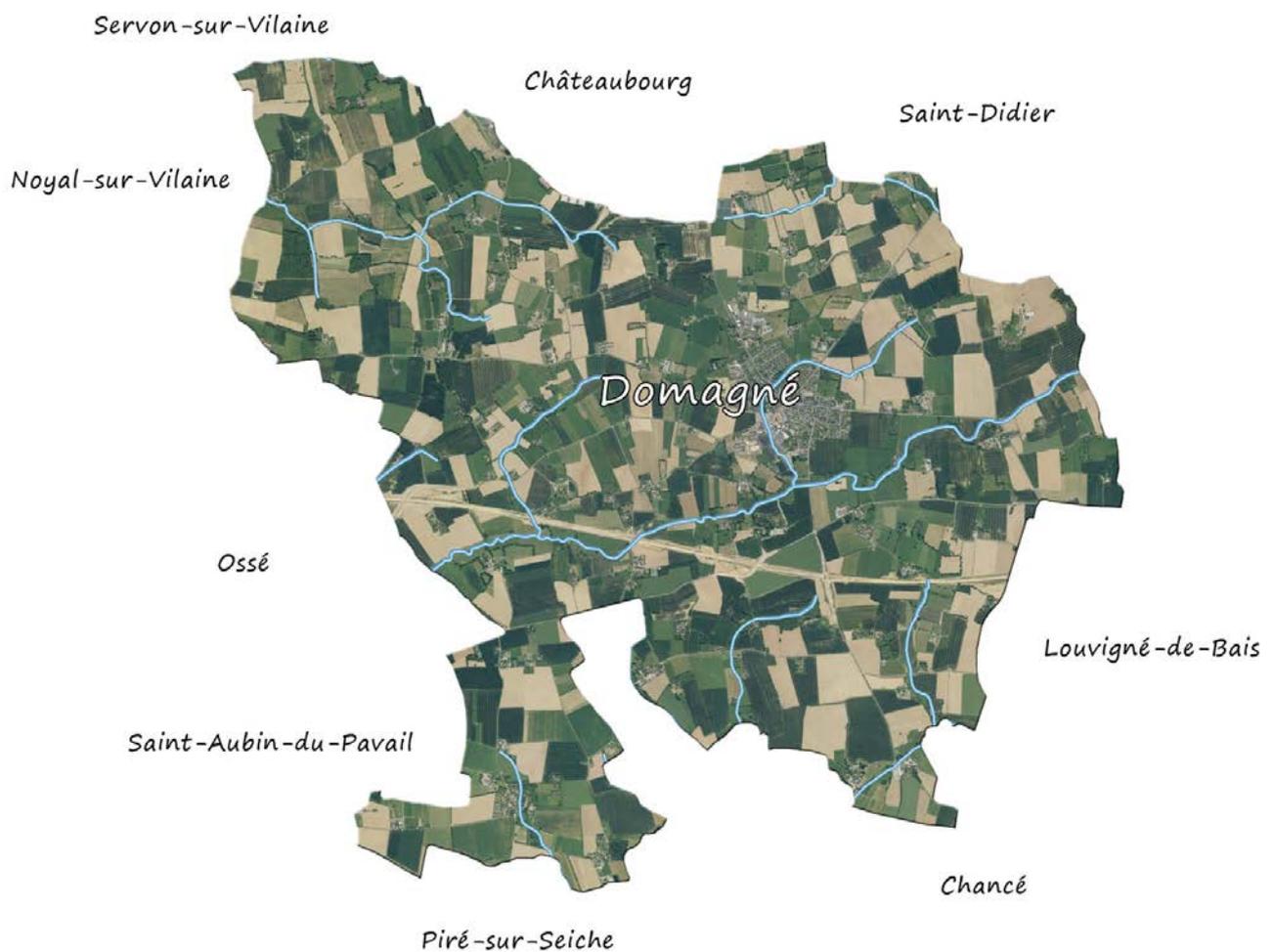


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. Règlement littéral

PLU approuvé le 16 septembre 2019

Modification n°1 du PLU approuvée le 2 mai 2023



# COMMUNE DE DOMAGNÉ

## SOMMAIRE

		Page
TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
Chapitre I	Règlement applicable aux zones UC	14
Chapitre II	Règlement applicable aux zones UE	21
Chapitre III	Règlement applicable aux zones UL	28
Chapitre IV	Règlement applicable aux zones UA	31
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	40
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1AUEp	41
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 1AUL	48
Chapitre III	Règlement applicable aux zones 1AUAg	51
Chapitre IV	Règlement applicable aux zones 2AU	58
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	60
Chapitre I	Règlement applicable aux zones A	61
Chapitre II	Règlement applicable aux zones AI	69
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	75
	Règlement applicable aux zones N	76
ANNEXE N°1	Règles relatives aux places de stationnement	82
ANNEXE N°2	Liste des espèces invasives	85
ANNEXE N°3	Liste des espèces allergisantes	87

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DOMAGNÉ.

## **2. FINALITÉ DU RÈGLEMENT**

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique. Seuls la partie écrite et le document composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Le présent règlement écrit contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8.

Il précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Enfin, il définit, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

## **3. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS**

**a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-15 à R 111-19, R 111-28 à 30 du code de l'urbanisme.**

**Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.**

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010,
- les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014,
- les dispositions de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n° 2014-1170 du 13 octobre 2014,
- les dispositions de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n° 2015-990 du 6 août 2015,
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

**D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- des zones du Droit de Prémption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

#### **4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre zones :

##### **a. Les zones urbaines dites « zones U »**

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

##### **b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

##### **c. Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

##### **d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

#### **5. LEXIQUE**

##### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public.

##### **Annexe**

Une annexe est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...). Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

### Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

### Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, 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.

### Claustra

Paroi ajourée pouvant servir de clôture extérieure.

### Construction

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes.

### Construction nouvelle

Construction nouvellement bâtie, indépendante d'une autre construction.

### Contigu

Des constructions ou terrains sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, ou angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

### Destinations et sous-destinations

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.
- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
- 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 ...
- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

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

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 **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions ou 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 »... 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 spa...
- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant 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. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
  1. les résidences de tourisme,
  2. les villages résidentiels de tourisme ;
  3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des 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.
- 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'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (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 équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
- 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 publiques (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 ou 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... 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...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...
- 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 pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (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 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- 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...

### Distances (mesure des)

La distance réglementée par les articles 4 est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé.

### Extensions

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Dans ce cas, la construction est considérée comme nouvelle.

### Emprise au sol

L'emprise au sol 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.

### **Façade – Pignon**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

### **Habitations légères de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

### **Limite séparative**

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

### **Recul**

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

### **Résidences mobiles de loisirs**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

### **Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation de travaux.

### **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

## Voies et emprises publiques

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

## 6. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 et L.152-5 du code de l'urbanisme.

## 7. OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les thématiques I (Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité) des différents règlements de zones.

Par ailleurs, les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général pouvant être réalisés sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme.

## 8. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## 9. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, téléphone : 02.99.84.59.00). »
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme.
- La loi n° 2001.44 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2003.707 du 01.08.2003, et le décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée» (voir articles L 522-1 à L 522.6.et L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine).
- Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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. »



## 10. CLÔTURES

Conformément aux dispositions des articles R 421-2g et R 421-12d du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

## 11. PERMIS DE DÉMOLIR

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

## 12. PRESCRIPTIONS DU PLU

### A. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PRÉSERVER

Il est rappelé qu'en application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt écologique sont soumis à déclaration préalable.

Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

Ces éléments sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



### B. ZONES HUMIDES

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



En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais...

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

### C. EMBLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont repérés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



#### D. LINÉAIRES COMMERCIAUX

Des dispositions spécifiques sont prévues pour le changement de destination des commerces et services en rez-de-chaussée de certaines constructions afin de conforter la diversité commerciale du bourg.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par le symbole suivant :



Les dispositions sont précisées à l'article UC 3 du présent règlement.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle couvre le centre ancien du bourg de DOMAGNÉ.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article UC 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

##### **Habitation**

- Logement
- Hébergement

##### **Commerce et activité de service**

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

##### **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
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

##### **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

- Bureau

## **Article UC 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **2.1 Sont interdits**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UC 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **Article UC 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation, identifiés aux documents graphiques du règlement, est interdit.
- Les commerces d'une surface de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment ont vocation à être accueillis dans la centralité identifiée aux documents graphiques. En dehors de cette centralité, il n'est pas autorisé d'implanter un commerce de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment par création ou changement de destination de bâtiment existant.

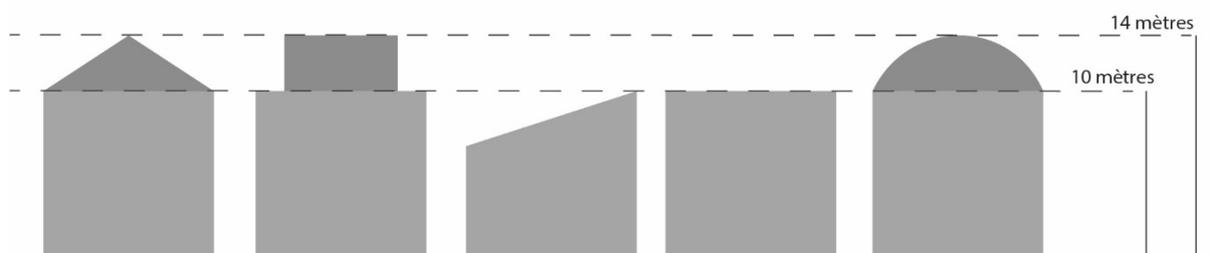
## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

## **Article UC 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **4.1 Hauteurs maximales autorisées**

#### **4.1.1 Constructions nouvelles**

- La hauteur maximale des constructions principales et des extensions ne doit pas excéder :
  - 10 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 14 mètres au faitage ou au point le plus haut.



- Pour une meilleure intégration de la construction et/ou de l'annexe dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

#### 4.1.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres au point le plus haut.

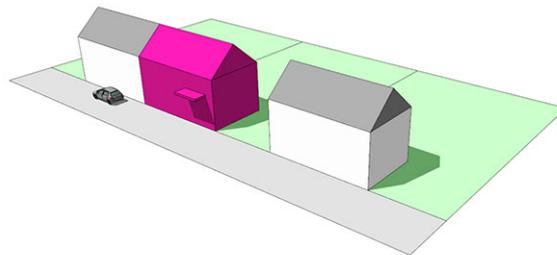
#### 4.1.3 Autres dispositions

- Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes...
  - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

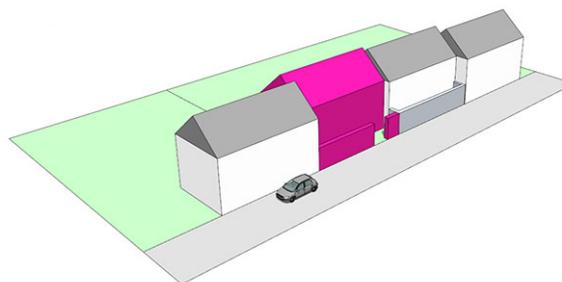
### **4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### 4.2.1 Constructions nouvelles

- En dehors de la bande de constructibilité secondaire, les constructions nouvelles (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons) doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.



- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par la mise en place d'éléments de type mur, porche, portail..., et respecte la typologie urbaine existante.



- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

#### 4.2.2 Extensions

- Pour les extensions, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

#### 4.2.3 Annexes

- Les annexes ne peuvent pas être implantées entre la voie et la construction principale.

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies, les annexes ne peuvent pas être implantées entre la voie la plus importante et la construction principale.



*Les annexes sont interdites dans les secteurs rouges.*

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 4.3.1 Constructions nouvelles

- Les constructions principales et les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1 mètre.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

#### 4.3.2 Extensions

- Les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 2 mètres.

#### 4.3.3 Annexes

- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## Article UC 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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 matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

### 5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

### 5.2.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques

- Elles seront constituées :
  - soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...).



*Autorisé*



*Non autorisé*

- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m.

### 5.2.2 Clôtures en limite séparative

- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 2 m.

### 5.3 Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Les bâtiments antérieurs à 1950 constituent le patrimoine communal et doivent donc être conservés et restaurés.
- Tous travaux de restauration doivent conserver ou restituer les matériaux d'origine en reprenant, sauf impossibilité technique, les matériaux et la mise en œuvre de l'époque de construction.
- Toute démolition, même partielle, doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Seules seront admises les démolitions mettant en valeur le patrimoine.

### 5.4 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### Article UC 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

## Article UC 7 - Stationnement

### 7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.
  
- Habitat collectif
  - Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, avec au minimum 1,5 place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour le stationnement des deux roues, 1 m<sup>2</sup> par logement.
  
- Habitat individuel
  - Deux places de stationnement par logement.

### 7.2 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

## Article UC 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

### 8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### 8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## Article UC 9 - Desserte par les réseaux

### 9.1 Alimentation en eau

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

### 9.2 Assainissement

#### 9.2.1 Eaux usées

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

#### 9.2.2 Eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 9.3 Réseaux divers

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### 9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans les opérations de 5 logements ou plus, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

La zone UE est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre ancien du bourg de DOMAGNÉ.

Elle comprend un sous-secteur UEp, correspondant aux tranches 1 et 2 de la ZAC du Poirier.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

##### **Habitation**

- Logement
- Hébergement

##### **Commerce et activité de service**

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

##### **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
- Autres équipements recevant du public

##### **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

- Bureau

## **Article UE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **2.1 Sont interdits**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UE 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **Article UE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Les commerces d'une surface de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment ont vocation à être accueillis dans la centralité identifiée aux documents graphiques. En dehors de cette centralité, il n'est pas autorisé d'implanter un commerce de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment par création ou changement de destination de bâtiment existant.

## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

## **Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **4.1 Hauteurs maximales autorisées**

#### **4.1.1 Constructions nouvelles**

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel ne doit pas excéder :
  - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 9 mètres au faitage ou au point le plus haut.



- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel possédant une toiture monopente ne doit pas excéder 8 mètres au point le plus haut.
- La hauteur maximale des constructions d'habitat collectif ne doit pas excéder :
  - 8 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 11 mètres au faitage ou au point le plus haut.



- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En zone UEp, les constructions seront en R+2 maximum.

#### 4.1.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres au point le plus haut.

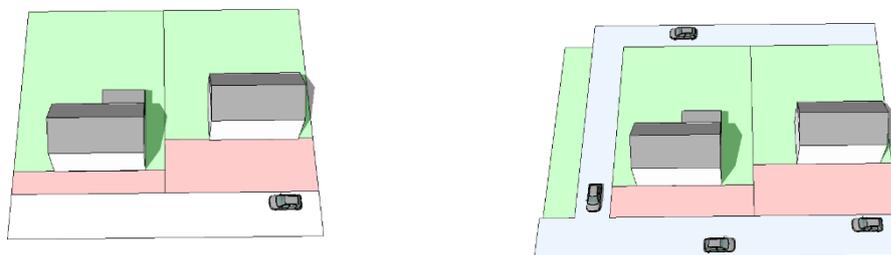
#### 4.1.3 Autres dispositions

- Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes...
  - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En zone UEp, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m.
- Les annexes ne peuvent pas être implantées entre la voie et la construction principale.

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies, les annexes ne peuvent pas être implantées entre la voie la plus importante et la construction principale.



*Les annexes sont interdites dans les secteurs rouges.*

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 4.3.1 Constructions principales et extensions

- Les constructions principales et les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1 mètre.

- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- En zone UEp, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 mètre.

#### 4.3.2 Annexes

- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

### Article UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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 matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

#### 5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

##### 5.2.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques

- Elles seront constituées :
  - soit d'une haie vive variée.
  - soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charmille...).
  - soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...).



*Autorisé*



*Non autorisé*

- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 m.
- En zone UEp, un cahier des prescriptions architecturales et paysagères précise la nature et la hauteur des clôtures pour chaque secteur de la ZAC du Poirier.

### 5.2.2 Clôtures en limite séparative

- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 2 m.
- En zone UEp, un cahier des prescriptions architecturales et paysagères précise la nature et la hauteur des clôtures pour chaque secteur de la ZAC du Poirier.

### 5.3 Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Les bâtiments antérieurs à 1950 constituent le patrimoine communal et doivent donc être conservés et restaurés.
- Tous travaux de restauration doivent conserver ou restituer les matériaux d'origine en reprenant, sauf impossibilité technique, les matériaux et la mise en œuvre de l'époque de construction.
- Toute démolition, même partielle, doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Seules seront admises les démolitions mettant en valeur le patrimoine.

### 5.4 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

## Article UE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

### 6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### 6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

## Article UE 7 - Stationnement

### 7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

- Habitat collectif
  - Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, avec au minimum 1,5 place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour le stationnement des deux roues, 1 m<sup>2</sup> par logement.
  
- Habitat individuel
  - Deux places de stationnement non closes par logement, aménagées sur le terrain recevant la construction plus, dans les lotissements ou permis valant division, une place banalisée pour 3 logements.
  
- Constructions à usage de bureau
  - Une place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  
- Constructions à usage commercial
  - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.
  
- Dans la zone UEp, les places de stationnements dédiées aux maisons peuvent être sur une poche de stationnement à proximité, hors domaine public.

## **7.2 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

# **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **Article UE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

### **8.1 Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **8.2 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## Article UE 9 - Desserte par les réseaux

### 9.1 Alimentation en eau

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

### 9.2 Assainissement

#### 9.2.1 Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

#### 9.2.2 Eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 9.3 Réseaux divers

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### 9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans les opérations de 5 logements ou plus, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

## CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

La zone UL est une zone du bourg de DOMAGNÉ destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article UL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

##### 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
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

#### Article UL 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UL 1.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

#### Article UL 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

*Non réglementé.*

### THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Article UL 4 - Volumétrie et implantation des constructions

*Non réglementé.*

## **Article UL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **5.1 Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

### **5.2 Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

## **Article UL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

### **6.1 Éléments de paysage à protéger**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### **6.2 Autres dispositions**

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

## **Article UL 7 - Stationnement**

*Non réglementé.*

## **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **Article UL 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

### **8.1 Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **8.2 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.

## **Article UL 9 - Desserte par les réseaux**

### **9.1 Alimentation en eau**

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

### **9.2 Assainissement**

#### **9.2.1 Eaux usées**

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

#### **9.2.2 Eaux pluviales**

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **9.3 Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

La zone UA est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

La zone UA comprend un sous-secteur UA<sub>g</sub> qui couvre le parc d'activités communautaire des Portes de Bretagne – La Gaultière.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article UA 1 - [Destinations et sous-destinations autorisées](#)

##### 1.1 En zone UA

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

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

###### Commerce et activité de service

- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

###### 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
- Autres équipements recevant du public

###### Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article UA 2)

##### 1.2 En zone UA<sub>g</sub>

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

- Industrie
- Entrepôt

- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

### **Commerce et activité de service**

- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

### **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
- Autres équipements recevant du public

### **Habitation**

- Logement (sous conditions définies à l'article UA 2)

## **Article UA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **2.1 Sont interdits**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UA 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- La création de logement nouveau.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

### **2.2 Sont autorisées sous conditions**

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.

## **2.3 Périmètres de risques liés à la cuve d'ammoniac**

### **2.3.1 En zone UAg**

- Dans le périmètre P1 de la cuve d'ammoniac, seules sont autorisées les constructions liées à l'activité de la société Agrammo, ou des installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement.
- Dans le périmètre P2 de la cuve d'ammoniac, seuls sont autorisés l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, les changements de destination de bâtiments (en continuité de bâtiments déjà occupés) et les nouvelles constructions (de type hangars ou annexes non habités), dès lors que ces projets ne conduisent pas à augmenter la population exposée.
- Dans le périmètre P3 de la cuve d'ammoniac, sont autorisés les nouvelles constructions, ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions existantes pouvant conduire à augmenter la population.

## **2.4 Périmètre de risque lié à CERECO**

- Les nouvelles constructions, l'aménagement et l'extension des installations/constructions existantes peuvent être autorisés, en définissant des règles de construction adaptées à l'effet de surpression.

## **Article UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non réglementé.*

# **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **4.1 Emprise au sol**

#### **4.1.1 En zone UAg**

- L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.
- Cet article ne s'applique pas :
  - en cas de reconstruction après sinistre.
  - aux constructions existantes ne respectant pas cette règle.

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

#### **4.2.1 En toutes zones**

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à 10 mètres minimum de l'alignement des voies départementales. Pour les autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

### **4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **4.3.1 En toutes zones**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

#### **4.3.2 En zone UAg**

- Dans le cas où la propriété est séparée de la voie par un espace vert d'une largeur minimale de 10 m, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée au sommet de la façade (H/2) avec un minimum de 5 m.

## **Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **5.1 Aspect des constructions**

#### **5.1.1 En toutes zones**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

#### **5.1.2 En zone UAg**

##### **Façades**

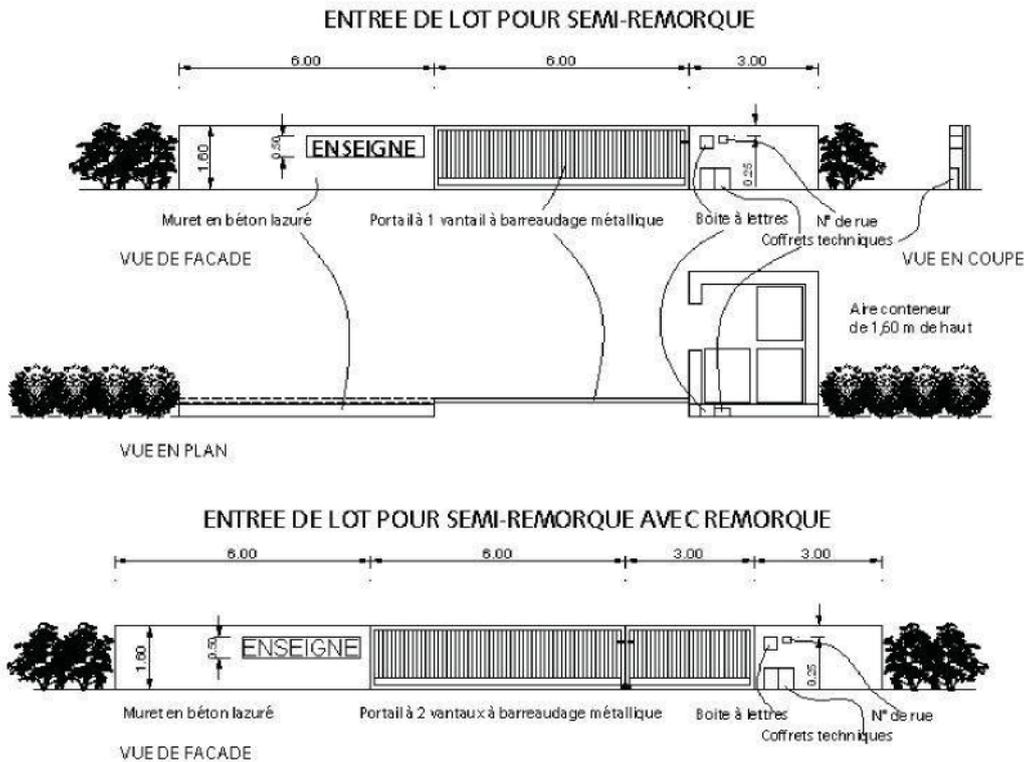
- La totalité des façades devra avoir au moins 75% de leur surface de même caractéristique en bardage métallique d'une des couleurs RAL suivantes : 7001, 7004, 7011, 7016, 7037, 7040, 7042, 7043, 9006 et 9007. Le sens du bardage devra être totalement horizontal pour toutes les façades.
- Les acrotères et les huisseries seront de la même teinte que le bardage.
- Les portes d'accès (livraisons, issues des secours) seront traitées avec la même teinte utilisée en façade de façon à les "fondre" dans l'ensemble. La couleur blanche est interdite. Les rideaux métalliques et coffrets de rideaux, nécessaires à la sécurité seront installés à l'intérieur des constructions.

##### **Toitures**

- Les toitures des constructions principales devront être cachées par un acrotère masquant la totalité de la toiture.
- Tous les éléments techniques devront être localisés près des acrotères, sauf impossibilité particulière. Dans ce cas, un ouvrage spécifique devra être envisagé : surtoiture...

##### **Entrées de lots**

- Les entrées de lots devront répondre à la géométrie et aux caractéristiques de l'un des schémas ci-après en fonction des besoins.



- Le béton sera lazuré en façade de rue. Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, numéro de rue et logo seront intégrés au mur. Les coffrets et la boîte aux lettres seront de la même couleur grise que le bardage (RAL 7001, 7004, 7011, 7016, 7037, 7040, 7042, 7043, 9006 et 9007).
- Les portails seront coulissants, du même gris avec un barreaudage vertical. Les panneaux pleins sont interdits. Les clôtures en treillis soudés de 1,6m de haut, sans soubassement viendront s'accrocher au mur.

### Clôtures

- Le long des voies de circulation, les clôtures seront composées d'une haie vive (cf. article 6) et pourront être doublées d'une clôture, en recul de 0,75m minimum, en treillis soudés d'une hauteur maximale de 2 mètres, de la même couleur grise que le portail.
- Dans le cas où une haie est plantée sur l'emprise publique, la clôture peut s'implanter en limite de parcelles.

### 5.2 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

## Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtit et abords des constructions

### 6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,

- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

## **6.2 Autres dispositions**

### **6.2.1 En zone UAg**

- Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.
- A l'intérieur des surfaces privatives, les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères doivent être plantées à raison d'un arbre pour six emplacements.
- Les écrans boisés de 5 mètres de large seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
- Les espaces verts périphériques (écrans boisés, haies bocagères, haies vives) seront composées d'au moins 3 espèces différentes prises dans la liste suivante : *Acer campestre*, *Acer pseudoplatanus*, *Amelanchier canadensis*, *Betula verrucosa*, *Buddleja davidii*, *Buxus sempervirens*, *Carpinus betulus*, *Castanea sativa*, *Choisya Aztec pearl*, *Cistus purpureus*, *Cornus alba*, *Cornus sanguinea*, *Coronilla emerus*, *Corylus avellana*, *Cytisus scoparius*, *Euonymus europaeus*, *Fagus sylvatica*, *Frangula alnus*, *Fraxinus excelsior*, *Ilex aquifolium*, *Leycesteria formosa*, *Ligustrum vulgare*, *Lonicera fragrantissima*, *Malus sargentii*, *Malus sylvestris*, *Mespilus germanica*, *Prunus avium*, *Prunus lusitanica*, *Prunus spinosa*, *Pyrus pyraeaster*, *Quercus cerris*, *Quercus petraea*, *Quercus robur*, *Ribes alpinum*, *Ribes nigrum*, *Ribes sanguineum*, *Ribes uva-crispa*, *Rosa arvensis*, *Rosa canina*, *Salix alba Vittelina*, *Salix aurita*, *Salix eleagnos*, *Salix purpurea*, *Salix purpurea Gracilis*, *Salvia lemonei*, *Sambucus nigra*, *Sambucus racemosa*, *Sarcococca hookeriana*, *Sorbus aucuparia*, *Sorbus domestica*, *Sorbus torminalis*, *Ulex europaeus*, *Ulmus minor*, *Ulmus resista Sapporo Gold*, *Viburnum lantana*, *Viburnum opulus*, *Viburnum tinus*.
- Les lauriers palmes et tous les conifères sont interdits en haie. Toutes les plantations se feront sur bâche (sauf plastique) ou mulch.

## **Article UA 7 - Stationnement**

### **7.1 En toutes zones**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **7.2 En zone UAg**

- Pour le calcul du nombre de places nécessaires, il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :
  - une place de stationnement de véhicules légers équivaut à une surface moyenne de 28 m<sup>2</sup> (accès et stationnement). Ces dimensions minimales seront de 2,50 m x 4,50 m au sol et 5,00 m hors sol.
  - une place de stationnement de poids lourds équivaut à une surface moyenne de 48 m<sup>2</sup> (accès et stationnement).
- Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :
  - Constructions à usage de bureau :  
Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble.  
En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

- Constructions à usage industriel ou artisanal :  
Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt.  
Toutefois le nombre d'emplacement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.  
A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.
- Constructions destinées à d'autres usages :  
Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.  
Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, centre de formation professionnel...  
En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### 8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 8.2 Accès

##### 8.2.1 En toutes zones

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

##### 8.2.2 En zone UA<sub>g</sub>

- Aucun accès de lot ne pourra être autorisé sur les ronds-points.

## Article UA 9 - Desserte par les réseaux

### 9.1 Alimentation en eau

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

### 9.2 Assainissement

#### 9.2.1 Eaux usées

##### 9.2.1.1 En toutes zones

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.
- Pour certains effluents, un pré-traitement pourra être imposé.

##### 9.2.1.2 En zone UA<sub>g</sub>

- Dans le parc d'activités, toutes les eaux vannes doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Les eaux industrielles doivent subir un traitement spécifique avant rejet aux eaux pluviales selon la réglementation en vigueur.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

#### 9.2.2 Eaux pluviales

##### 9.2.2.1 En toutes zones

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

##### 9.2.2.2 En zone UA<sub>g</sub>

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

- Les eaux pluviales correspondant à une fréquence quinquennale seront tamponnées à la parcelle par des dispositifs appropriés.
- 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.

### **9.3 Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES À URBANISER**

## CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUEp

La zone 1AUEp correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat.

Elle correspond aux tranches n°3, 4 et 5 de la ZAC du Poirier.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AUE ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article 1AUEp 1 - [Destinations et sous-destinations autorisées](#)

##### **Habitation**

- Logement
- Hébergement

##### **Commerce et activités de service**

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

##### **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
- Autres équipements recevant du public

## **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

- Bureau

## **Article 1AUEp 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **2.1 Sont interdits**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AUEp 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **2.2 Sont autorisées sous conditions**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

## **Article 1AUEp 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Les commerces d'une surface de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment ont vocation à être accueillis dans la centralité identifiée aux documents graphiques. En dehors de cette centralité, il n'est pas autorisé d'implanter un commerce de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment par création ou changement de destination de bâtiment existant.

## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

## **Article 1AUEp 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **4.1 Hauteurs maximales autorisées**

#### **4.1.1 Constructions nouvelles**

- Les constructions seront en R+2 maximum.

#### 4.1.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres au point le plus haut.

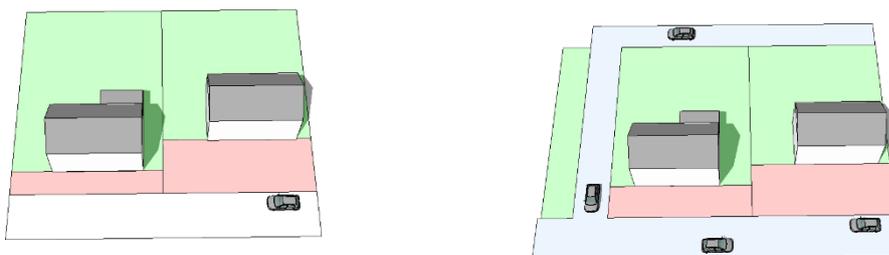
#### 4.1.3 Autres dispositions

- Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes...
  - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 mètre.
- Les annexes ne peuvent pas être implantées entre la voie et la construction principale.

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies, les annexes ne peuvent pas être implantées entre la voie la plus importante et la construction principale.



*Les annexes sont interdites dans les secteurs rouges.*

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 4.3.1 Constructions principales et extensions

- Les constructions principales et les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1 mètre.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

#### 4.3.2 Annexes

- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## Article 1AUEp 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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 matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

## 5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Un cahier des prescriptions architecturales et paysagères précise la nature et la hauteur des clôtures pour chaque secteur de la ZAC du Poirier.

### 5.2.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques

- Elles seront constituées :
  - soit d'une haie vive variée.
  - soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).
  - soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...).



*Autorisé*



*Non autorisé*

- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 m.

### 5.2.2 Clôtures en limite séparative

- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 2 m.
- En zone 1AUEp, un cahier des prescriptions architecturales et paysagères précise la nature et la hauteur des clôtures pour chaque secteur de la ZAC du Poirier.

## 5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

## **Article 1AUEp 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

## **Article 1AUEp 7 - Stationnement**

### **7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.
- Habitat collectif
  - Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, avec au minimum 1,5 place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour le stationnement des deux roues, 1 m<sup>2</sup> par logement.
- Habitat individuel
  - Deux places de stationnement non closes par logement, aménagées sur le terrain recevant la construction plus, dans les lotissements ou permis valant division, une place banalisée pour 3 logements.
- Constructions à usage de bureau
  - Une place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à usage commercial
  - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.

### **7.2 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article 1AUEp 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### 8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### Article 1AUEp 9 - Desserte par les réseaux

#### 9.1 Alimentation en eau

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

#### 9.2 Assainissement

##### 9.2.1 Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

##### 9.2.2 Eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.

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

### **9.3 Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Dans les opérations de 5 logements ou plus, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUL

La zone 1AUL correspond au secteur à caractère naturel du bourg de DOMAGNÉ destiné à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article 1AUL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

##### 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
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

#### Article 1AUL 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AUL 1.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

##### 2.2 Sont autorisées sous conditions

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

#### Article 1AUL 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

*Non réglementé.*

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 1AUL 4 - Volumétrie et implantation des constructions

*Non réglementé.*

### Article 1AUL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **5.1 Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

#### **5.2 Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### Article 1AUL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

#### **6.1 Éléments de paysage à protéger**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### Article 1AUL 7 - Stationnement

*Non réglementé.*

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article 1AUL 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### **8.1 Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **8.2 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.

## **Article 1AUL 9 - Desserte par les réseaux**

### **9.1 Alimentation en eau**

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

### **9.2 Assainissement**

#### **9.2.1 Eaux usées**

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

#### **9.2.2 Eaux pluviales**

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **9.3 Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUAg

La zone 1AUAg correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale économique.

Elle correspond à l'extension du parc d'activités communautaire des Portes de Bretagne – La Gaultière.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article 1AUAg 1 - [Destinations et sous-destinations autorisées](#)

##### **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

##### **Commerce et activité de service**

- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

##### **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
- Autres équipements recevant du public

## Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article 1AUAg 2)

## Article 1AUAg 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AUAg 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- La création de logement nouveau.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

### 2.2 Sont autorisées sous conditions

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.
- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Périmètres de risques liés à la cuve d'ammoniac

- Dans le périmètre P1 de la cuve d'ammoniac, seules sont autorisées les constructions liées à l'activité de la société Agrammo, ou des installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement.
- Dans le périmètre P2 de la cuve d'ammoniac, seuls sont autorisés l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, les changements de destination de bâtiments (en continuité de bâtiments déjà occupés) et les nouvelles constructions (de type hangars ou annexes non habités), dès lors que ces projets ne conduisent pas à augmenter la population exposée.
- Dans le périmètre P3 de la cuve d'ammoniac, sont autorisés les nouvelles constructions, ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions existantes pouvant conduire à augmenter la population.

### **Article 1AUAg 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non réglementé.*

## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Article 1AUAg 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 Emprise au sol**

- L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.
- Cet article ne s'applique pas :
  - en cas de reconstruction après sinistre.
  - aux constructions existantes ne respectant pas cette règle.

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

- Les constructions seront implantées à 10 mètres minimum de l'alignement des voies départementales. Pour les autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

#### **4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Dans le cas où la propriété est séparée de la voie par un espace vert d'une largeur minimale de 10 m, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée au sommet de la façade (H/2) avec un minimum de 5 m.

### **Article 1AUAg 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **5.1 Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

#### **Façades**

- La totalité des façades devra avoir au moins 75% de leur surface de même caractéristique en bardage métallique d'une des couleurs RAL suivantes : 7001, 7004, 7011, 7016, 7037, 7040, 7042, 7043, 9006 et 9007. Le sens du bardage devra être totalement horizontal pour toutes les façades.
- Les acrotères et les huisseries seront de la même teinte que le bardage.

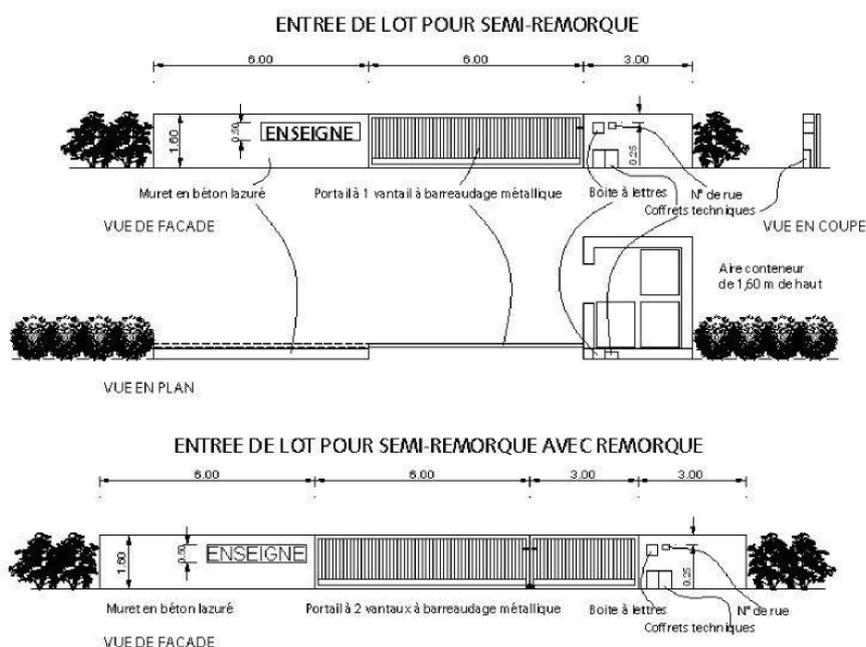
- Les portes d'accès (livraisons, issues des secours) seront traitées avec la même teinte utilisée en façade de façon à les "fondre" dans l'ensemble. La couleur blanche est interdite. Les rideaux métalliques et coffrets de rideaux, nécessaires à la sécurité seront installés à l'intérieur des constructions.

### Toitures

- Les toitures des constructions principales devront être cachées par un acrotère masquant la totalité de la toiture.
- Tous les éléments techniques devront être localisés près des acrotères, sauf impossibilité particulière. Dans ce cas, un ouvrage spécifique devra être envisagé : surtoiture...

### Entrées de lots

- Les entrées de lots devront répondre à la géométrie et aux caractéristiques de l'un des schémas ci-après en fonction des besoins.



- Le béton sera laturé en façade de rue. Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, numéro de rue et logo seront intégrés au mur. Les coffrets et la boîte aux lettres seront de la même couleur grise que le bardage (RAL 7001, 7004, 7011, 7016, 7037, 7040, 7042, 7043, 9006 et 9007).
- Les portails seront coulissants, du même gris avec un barreaudage vertical. Les panneaux pleins sont interdits. Les clôtures en treillis soudés de 1,6m de haut, sans soubassement viendront s'accrocher au mur.

### Clôtures

- Le long des voies de circulation, les clôtures seront composées d'une haie vive (cf. article 6) et pourront être doublées d'une clôture, en recul de 0,75m minimum, en treillis soudés d'une hauteur maximale de 2 mètres, de la même couleur grise que le portail.
- Dans le cas où une haie est plantée sur l'emprise publique, la clôture peut s'implanter en limite de parcelles.

## 5.2 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

## Article 1AUAg 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### 6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### 6.2 Autres dispositions

- Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.
- A l'intérieur des surfaces privatives, les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères doivent être plantées à raison d'un arbre pour six emplacements.
- Les écrans boisés de 5 mètres de large seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
- Les espaces verts périphériques (écrans boisés, haies bocagères, haies vives) seront composées d'au moins 3 espèces différentes prises dans la liste suivante : *Acer campestre*, *Acer pseudoplatanus*, *Amelanchier canadensis*, *Betula verrucosa*, *Buddleja davidii*, *Buxus sempervirens*, *Carpinus betulus*, *Castanea sativa*, *Choisya Aztec pearl*, *Cistus purpureus*, *Cornus alba*, *Cornus sanguinea*, *Coronilla emerus*, *Corylus avellana*, *Cytisus scoparius*, *Euonymus europaeus*, *Fagus sylvatica*, *Frangula alnus*, *Fraxinus excelsior*, *Ilex aquifolium*, *Leycesteria formosa*, *Ligustrum vulgare*, *Lonicera fragrantissima*, *Malus sargentii*, *Malus sylvestris*, *Mespilus germanica*, *Prunus avium*, *Prunus lusitanica*, *Prunus spinosa*, *Pyrus pyraeaster*, *Quercus cerris*, *Quercus petraea*, *Quercus robur*, *Ribes alpinum*, *Ribes nigrum*, *Ribes sanguineum*, *Ribes uva-crispa*, *Rosa arvensis*, *Rosa canina*, *Salix alba Vittelina*, *Salix aurita*, *Salix eleagnos*, *Salix purpurea*, *Salix purpurea Gracilis*, *Salvia lemonei*, *Sambucus nigra*, *Sambucus racemosa*, *Sarcococca hookeriana*, *Sorbus aucuparia*, *Sorbus domestica*, *Sorbus torminalis*, *Ulex europaeus*, *Ulmus minor*, *Ulmus resista Sapporo Gold*, *Viburnum lantana*, *Viburnum opulus*, *Viburnum tinus*.
- Les lauriers palmes et tous les conifères sont interdits en haie. Toutes les plantations se feront sur bâche (sauf plastique) ou mulch.

## Article 1AUAg 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour le calcul du nombre de places nécessaires, il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement de véhicules légers équivaut à une surface moyenne de 28 m<sup>2</sup> (accès et stationnement). Ces dimensions minimales seront de 2,50 m x 4,50 m au sol et 5,00 m hors sol.
- une place de stationnement de poids lourds équivaut à une surface moyenne de 48 m<sup>2</sup> (accès et stationnement).
- Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :
  - Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble.

En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.
  - Constructions à usage industriel ou artisanal :

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt.

Toutefois le nombre d'emplacement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.
  - Constructions destinées à d'autres usages :

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, centre de formation professionnel...

En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article 1AUAg 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### 8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucun accès de lot ne pourra être autorisé sur les ronds-points.

## **Article 1AUAg 9 - Desserte par les réseaux**

### **9.1 Alimentation en eau**

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

### **9.2 Assainissement**

#### **9.2.1 Eaux usées**

- Dans le parc d'activités, toutes les eaux vannes doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Les eaux industrielles doivent subir un traitement spécifique avant rejet aux eaux pluviales selon la réglementation en vigueur.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

#### **9.2.2 Eaux pluviales**

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales correspondant à une fréquence quinquennale seront tamponnées à la parcelle par des dispositifs appropriés.
- 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.

### **9.3 Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

Il s'agit de secteurs à caractère majoritairement naturel ou agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend un sous-secteur 2AU<sub>p</sub>, correspondant à la tranche 5 de la ZAC du Poirier.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article 2AU 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

*Non réglementé.*

#### Article 2AU 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 2.1 Sont autorisées sous conditions

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

#### Article 2AU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

*Non réglementé.*

### THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Article 2AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions

*Non réglementé.*

#### Article 2AU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Non réglementé.*

## **Article 2AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **6.1 Éléments de paysage à protéger**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

## **Article 2AU 7 - Stationnement**

*Non réglementé.*

## **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **Article 2AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

*Non réglementé.*

## **Article 2AU 9 - Desserte par les réseaux**

*Non réglementé.*

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs.

Les activités, constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article A 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

##### Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole

##### Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article A 2)

#### Article A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article A 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.
- Les travaux, installations, aménagements et les constructions non nécessaires aux exploitations agricoles et/ou non autorisées sous conditions au présent article.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

##### 2.2 Sont autorisés sous conditions

###### 2.2.1 Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif

###### 2.2.1.1 Activité agricole

- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
  - o il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - o il doit se faire à des fins de diversification liées à l'accueil et à l'hébergement (ex : gîtes ruraux) ou liées à l'exploitation agricole,

- o le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre),
- o le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m<sup>2</sup>,
- o le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée,
- o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

- Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification à condition :
  - o d'être accessoires à l'activité agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...),
  - o de ne pas créer de nouveaux logements,
  - o si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation, d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

#### 2.2.1.2 Habitations et annexes

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
  - o qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
  - o et que l'implantation de la construction soit attenante à un des bâtiments du site d'exploitation nécessitant une présence permanente.
  - o que la construction soit située à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
  - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
  - o elle ne doit pas se faire à moins de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles relevant d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans,
  - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.
- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.
- L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que l'emprise au sol ne dépasse pas trente mètres carrés (30 m<sup>2</sup>).

#### 2.2.1.3 Autres dispositions

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'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 liés à l'activité de la zone.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

### 2.2.2 Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

#### 2.2.2.1 Extensions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
  - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
  - elle ne doit pas se faire à moins de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans,
  - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

#### 2.2.2.2 Annexes

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.

#### 2.2.2.3 Changements de destination

- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
  - il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m<sup>2</sup>,
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée,
- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

#### 2.2.2.4 Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

#### 2.2.3 Périmètres de risques liés à la cuve d'ammoniac

- Dans le périmètre P1 de la cuve d'ammoniac, seules sont autorisées les constructions liées à l'activité de la société Agrammo, ou des installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement.
- Dans le périmètre P2 de la cuve d'ammoniac, seuls sont autorisés l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, les changements de destination de bâtiments (en continuité de bâtiments déjà occupés) et les nouvelles constructions (de type hangars ou annexes non habités), dès lors que ces projets ne conduisent pas à augmenter la population exposée.
- Dans le périmètre P3 de la cuve d'ammoniac, sont autorisés les nouvelles constructions, ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions existantes pouvant conduire à augmenter la population.

### **Article A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non réglementé.*

## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 Emprise au sol**

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol existante sur l'ilot de propriété à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de 120 m<sup>2</sup>.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de :
  - Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : 50% maximum.

- Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU supérieure à 100 m<sup>2</sup> : 60 m<sup>2</sup> maximum.
- L'emprise au sol maximale des annexes (hors piscines) est limitée à 60 m<sup>2</sup>.
- Les piscines sont limitées à une emprise au sol totale de 50 m<sup>2</sup> de bassin.

#### **4.2 Hauteurs maximales autorisées**

- La hauteur des bâtiments pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 7,50 mètres au faitage.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres au point le plus haut.

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

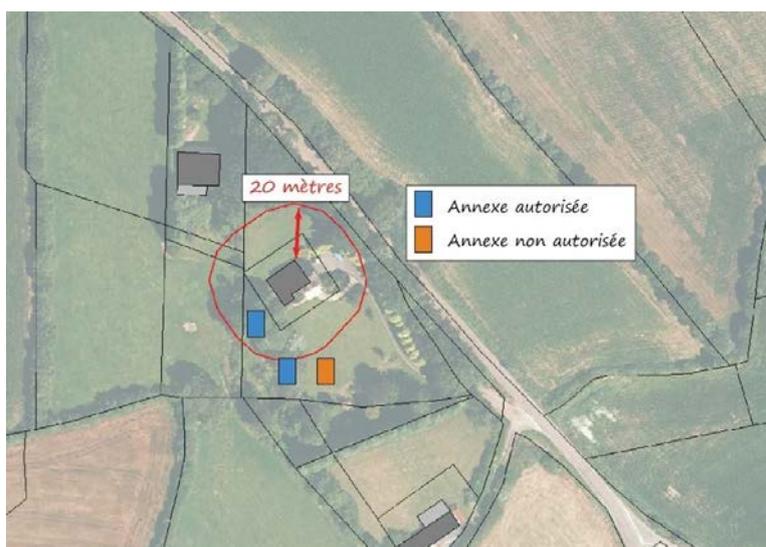
- Le long des voies (hors chemins ruraux), les constructions nouvelles ainsi que les portails doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

#### **4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **4.5 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale**

- Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de cette dernière.



## **Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **5.1 Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

### **5.2 Bâtiments agricoles**

- Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

### **5.3 Clôtures**

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Pourra être interdite l'édification d'une clôture qui, en raison de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier, engendrerait des problèmes de sécurité routière (liée à la visibilité notamment).

### **5.4 Éléments de paysage à protéger (bâti)**

- Les bâtiments antérieurs à 1950 constituent le patrimoine communal et doivent donc être conservés et restaurés.
- Tous travaux de restauration doivent conserver ou restituer les matériaux d'origine en reprenant, sauf impossibilité technique, les matériaux et la mise en œuvre de l'époque de construction.
- Toute démolition, même partielle, doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Seules seront admises les démolitions mettant en valeur le patrimoine.

### **5.5 Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

## **Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **6.1 Éléments de paysage à protéger**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - o est soumise à déclaration préalable,
  - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,

- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

## **6.2 Autres dispositions**

- Afin de faciliter leur intégration dans l'environnement, des plantations seront réalisées en accompagnement :
  - des installations et bâtiments agricoles,
  - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

## **Article A 7 - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

# **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

### **8.1 Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **8.2 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés aux constructions et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel la construction est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs relatifs à des constructions et installations non agricoles peuvent être limités à un seul par propriété.

## **Article A 9 - Desserte par les réseaux**

### **9.1 Alimentation en eau**

- Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

### **9.2 Assainissement des eaux usées**

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

### **9.3 Réseaux divers**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AI

La zone AI est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique.

Le PLU de DOMAGNÉ possède trois zones AI à vocation économique :

- ✓ **AIac** délimitant les parties du territoire où est autorisée la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ». Cette zone AIac possède elle-même une sous-zone AIacn où les constructions nouvelles sont autorisées.
- ✓ **AIi** délimitant les parties du territoire où est autorisée la sous-destination « Industrie ». Cette zone AIi possède elle-même une sous-zone AIin où les constructions nouvelles sont autorisées.
- ✓ **AIIs** délimitant les parties du territoire où sont autorisées les sous-destination « Restauration » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article AI 1 - [Destinations et sous-destinations autorisées](#)

##### 1.1 En zone AIac

###### Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article AI 2)

###### Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail

##### 1.2 En zone AIi

###### Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article AI 2)

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

- Industrie

##### 1.3 En zone AIIs

###### Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article AI 2)

###### Commerce et activité de service

- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

## **Article AI 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **2.1 Sont interdits**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article AI 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- La construction de logements nouveaux.
- La construction de bâtiments d'activités nouveaux, excepté dans les sous-zones Alin et Alacn.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

### **2.2 Sont autorisées sous conditions**

#### **2.2.1 En toutes zones**

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - o qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
  - o que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- L'extension des bâtiments d'activités et des constructions à usage d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article AI 4,
  - o elle ne doit pas se faire à moins de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans,
  - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.
- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe AI 4.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### 2.2.2 En sous-zones Alin et Alacn

- La construction de bâtiments d'activités nouveaux est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe AI 4.

### 2.2.3 Périmètres de risques liés à la cuve d'ammoniac

- Dans le périmètre P1 de la cuve d'ammoniac, seules sont autorisées les constructions liées à l'activité de la société Agrammo, ou des installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement.
- Dans le périmètre P2 de la cuve d'ammoniac, seuls sont autorisés l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, les changements de destination de bâtiments (en continuité de bâtiments déjà occupés) et les nouvelles constructions (de type hangars ou annexes non habités), dès lors que ces projets ne conduisent pas à augmenter la population exposée.
- Dans le périmètre P3 de la cuve d'ammoniac, sont autorisés les nouvelles constructions, ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions existantes pouvant conduire à augmenter la population.

## **Article AI 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non réglementé.*

## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article AI 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 Emprise au sol**

##### **4.1.1 En toutes zones**

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol existante sur l'ilot de propriété à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'activités ne pourra excéder 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de :
  - Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : 50% maximum.
  - Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU supérieure à 100 m<sup>2</sup> : 60 m<sup>2</sup> maximum.
- L'emprise au sol maximale des annexes (hors piscines) est limitée à 60 m<sup>2</sup>.
- Les piscines sont limitées à une emprise au sol totale de 50 m<sup>2</sup> de bassin.

#### 4.1.2 En sous-zone Alin

- L'emprise au sol des nouveaux bâtiments d'activités est limitée à 3 000 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.3 En sous-zone Alacn

- L'emprise au sol des nouveaux bâtiments d'activités est limitée à 400 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut.

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

### 4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### 4.5 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale

- Les annexes autorisées à l'article AI 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de cette dernière.

## Article AI 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

### 5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Pourra être interdite l'édification d'une clôture qui, en raison de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier, engendrerait des problèmes de sécurité routière (liée à la visibilité notamment).

### 5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

## **Article AI 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **6.1 Éléments de paysage à protéger**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - o est soumise à déclaration préalable,
  - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### **6.2 Autres dispositions**

#### **6.2.1 En toutes zones**

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

#### **6.2.2 En sous-zone Alin**

- Afin de faciliter leur intégration dans l'environnement, des plantations seront réalisées :
  - en accompagnement des installations et bâtiments agricoles,
  - en accompagnement des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.
  - le long de la RD 34 et du Chemin rural n°2 dit du Frêne.

## **Article AI 7 - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **Article AI 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

### **8.1 Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **8.2 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

- Les accès doivent être adaptés aux constructions et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel la construction est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.

## **Article AI 9 - Desserte par les réseaux**

### **9.1 Alimentation en eau**

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

### **9.2 Assainissement**

#### **9.2.1 Eaux usées**

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

#### **9.2.2 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

### **9.3 Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**TITRE V**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone N délimite les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article N 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

##### Exploitation agricole et forestière

- Exploitation forestière

##### Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article N 2)

#### Article N 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article N 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.

##### 2.2 Sont autorisés sous conditions

###### 2.2.1 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des

réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## 2.2.2 Habitations et annexes

### 2.2.2.1 Extensions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
  - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article N 4,
  - o elle ne doit pas se faire à moins de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans,
  - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

### 2.2.2.2 Annexes

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article N 4.

### 2.2.2.3 Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

## 2.2.3 Périmètres de risques liés à la cuve d'ammoniac

- Dans le périmètre P1 de la cuve d'ammoniac, seules sont autorisées les constructions liées à l'activité de la société Agrammo, ou des installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement.
- Dans le périmètre P2 de la cuve d'ammoniac, seuls sont autorisés l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, les changements de destination de bâtiments (en continuité de bâtiments déjà occupés) et les nouvelles constructions (de type hangars ou annexes non habités), dès lors que ces projets ne conduisent pas à augmenter la population exposée.

- Dans le périmètre P3 de la cuve d'ammoniac, sont autorisés les nouvelles constructions, ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions existantes pouvant conduire à augmenter la population.

### **Article N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non réglementé.*

## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 Emprise au sol**

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol existante sur l'ilot de propriété à la date d'approbation du PLU.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de :
  - Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : 50% maximum.
  - Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU supérieure à 100 m<sup>2</sup> : 60 m<sup>2</sup> maximum.
- L'emprise au sol maximale des annexes (hors piscines) est limitée à 60 m<sup>2</sup>.
- Les piscines sont limitées à une emprise au sol totale de 50 m<sup>2</sup> de bassin.

#### **4.2 Hauteurs maximales autorisées**

- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 7,50 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres au point le plus haut.

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

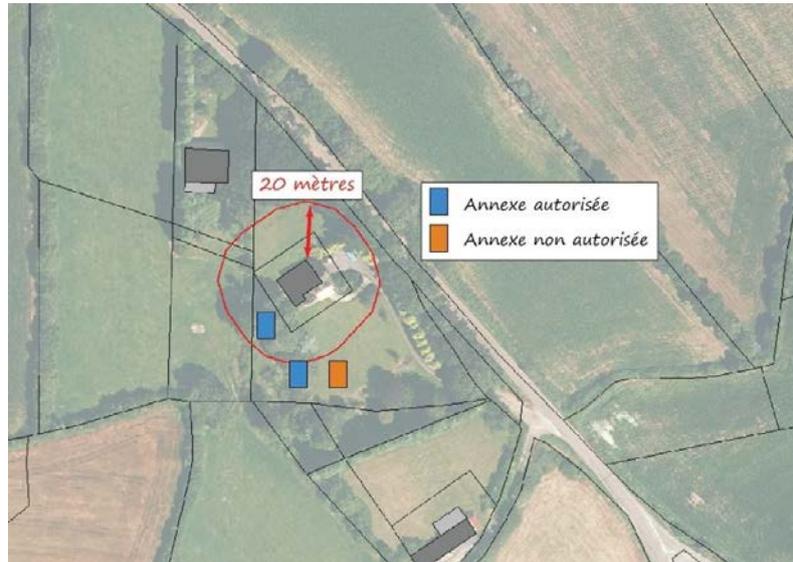
- Le long des voies (hors chemins ruraux), les constructions nouvelles ainsi que les portails doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

#### **4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **4.5 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale**

- Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de cette dernière.



### **Article N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **5.1 Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

#### **5.2 Clôtures**

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Pourra être interdite l'édification d'une clôture qui, en raison de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier, engendrerait des problèmes de sécurité routière (liée à la visibilité notamment).

#### **5.3 Éléments de paysage à protéger (bâti)**

- Les bâtiments antérieurs à 1950 constituent le patrimoine communal et doivent donc être conservés et restaurés.
- Tous travaux de restauration doivent conserver ou restituer les matériaux d'origine en reprenant, sauf impossibilité technique, les matériaux et la mise en œuvre de l'époque de construction.
- Toute démolition, même partielle, doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Seules seront admises les démolitions mettant en valeur le patrimoine.

#### **5.4 Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### **Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

#### **6.1 Éléments de paysage à protéger**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - o est soumise à déclaration préalable,
  - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

#### **6.2 Autres dispositions**

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

### **Article N 7 - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article N 9 - Desserte par les réseaux**

### **9.1 Alimentation en eau**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

### **9.2 Assainissement des eaux usées**

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

### **9.3 Réseaux divers**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## **ANNEXE N°1**

# **Règles relatives aux places de stationnement**

## Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les véhicules

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir ci-dessous).

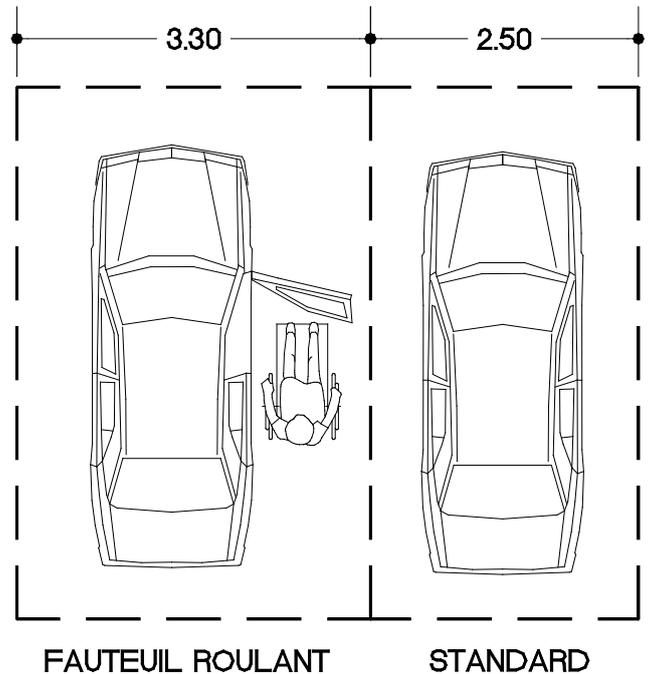
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

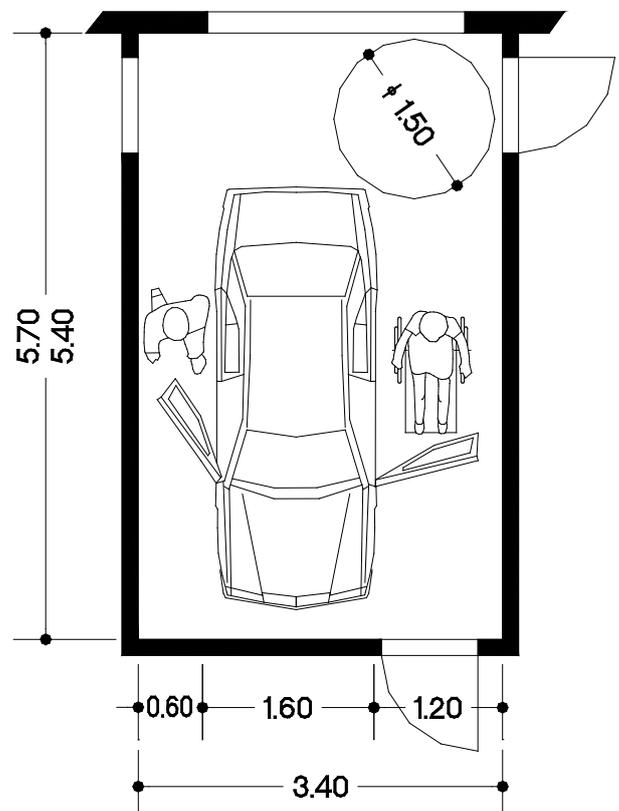
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

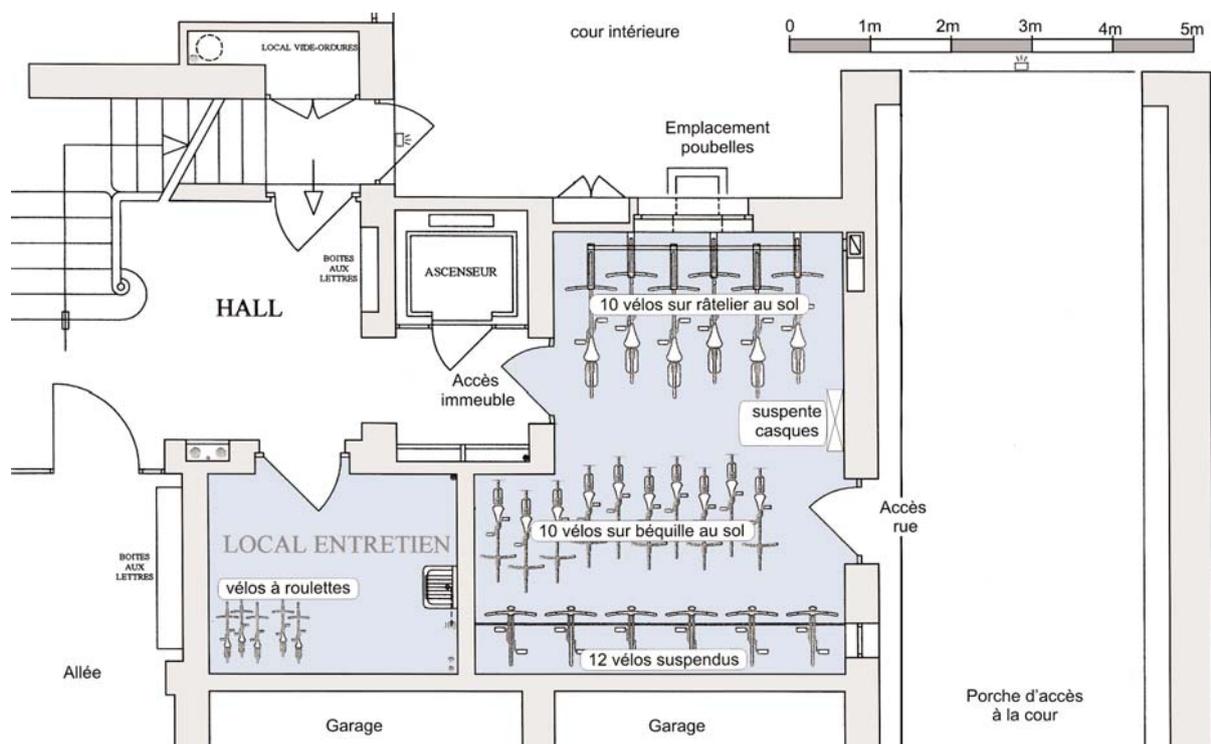
La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



## Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.



## **ANNEXE N°2**

### **Liste des espèces invasives**

## Liste des espèces invasives avérées

Priorité	Type de végétaux	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce
1	Hydrophyte flottante	Azolla filicuiculoides Lam.	Azolle fausse fougère
	Hydrophyte immergée	Egeria densa Planchon	Egerie dense
		Elodea canadensis Michaux	Elodée du Canada
	Amphibie vivace	Elodea nuttallii (Planchon) St. John	Elodée de Nuttall
		Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Grand lagarosiphon
		Crassula Helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
		Hydrocotyle ranunculoides L. f.	Hydrocotyle fausse renoncule
	Herbacée annuelle	Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie à grande fleur
		Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie faux pourpier
		Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil
Herbacée pluriannuelle	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'armoise	
	Impatiens balfouri Hooker fil.	Balsamine de Balfour	
Herbacée vivace	Impatiens capensis Meerb	Balsamine du Cap	
	Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya	
	Impatiens parviflora DC.	Balsamine	
	Heracleum mantegazzianum gr.	Berce du Caucase	
Arbuste	Petasites fragrans	Pétasite odorante	
	Petasites hybridus	Pétasite hybride	
	Polygonum polystachyum Meisn	Renouée à épis nombreux	
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	
	Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline	
Reynoutria x bohemica J. Holub	Renouée de Bohême		
Arbre	Baccharis halimifolia L.	Seneçon en arbre	
2	Hydrophyte flottante	Eichhornia crassipes (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
	Herbacée annuelle	Lemna minuta H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
		Lemna turionifera Landolt	Lenticule à turion
		Pistia stratiotes L.	Laitue d'eau
		Bidens connata Willd.	Bident soudé
		Bidens frondosa L.	Bident feuillé
		Claytonia perfoliata Donn. ex Willd.	Claytonie perfoliée
		Conyza bonariensis (L.) Cronq.	Vergerette de Buenos Aires
		Conyza canadensis (L.) Cronq.	Vergerette du Canada
		Conyza floribunda H.B.K.	Vergerette à fleurs nombreuses
		Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker	Vergerette de Sumatra
	Herbacée vivace	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolle
		Allium triquetrum	Ail à trois angles
		Aster lanceolatus Willd.	Aster lancéolé
		Aster novi-belgii gr.	Aster de Virginie
		Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster écaillé
		Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Griffe de sorcière
		Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Ficoïde comestible
		Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Herbe de la Pampa
		Cotula coronopifolia L.	Cotule pied de corbeau
		Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique
	Graminée vivace	Senecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap
		Paspalum dilatatum Poir	Millet bâtard
Paspalum distichum L.		Paspale à deux épis	
Arbuste	Spartina alterniflora Loisel	Spartine à feuilles alternes	
	Spartina anglica C.E. Hubbard	Spartine anglaise	
Arbre	Buddleja davidii Franchet	Buddleia du père David	
	Prunus laurocerasus L.	Laurier palme	
	Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parcs	
	Acer negundo L.	Erable negundo	
	Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Ailanthé	

## **ANNEXE N°3**

### **Liste des espèces allergisantes**

Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*		Juglandacées
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméridia du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

\*plusieurs espèces  
\*\* le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.