

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## N°4 Règlement

Approbation en Conseil Municipal  
Révision Générale du PLU le 22 octobre 2020  
**Modification simplifiée N°1 le 5 mai 2022**



# COMMUNE DE MARTIGNÉ-FERCHAUD



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÈGLEMENT

### SOMMAIRE

	Page
TITRE I DISPOSITIONS COMMUNES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONES URBAINES	20
Chapitre I Règlement applicable aux zones UC	21
Chapitre II Règlement applicable aux zones UE	30
Chapitre III Règlement applicable aux zones UEz	38
Chapitre IV Règlement applicable aux zones UL	45
Chapitre V Règlement applicable aux zones UT	49
Chapitre VI Règlement applicable aux zones UAc	54
Chapitre VII Règlement applicable aux zones UAi	60
Chapitre VIII Règlement applicable aux zones UAp	66
Chapitre IX Règlement applicable aux zones UAs	71
Chapitre X Règlement applicable aux zones UAx	76
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	82
Chapitre I Règlement applicable aux zones 1AUEz	83
Chapitre II Règlement applicable aux zones 1AUL	91
Chapitre III Règlement applicable aux zones 1UAi	95
Chapitre IV Règlement applicable aux zones 1UAc	100
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	105
Chapitre I Règlement applicable aux zones AA	106
Chapitre II Règlement applicable aux zones AI	115
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	120
Chapitre I Règlement applicable aux zones NP	121
Chapitre II Règlement applicable aux zones NF	126
ANNEXE N°1 Protection des dispositifs anti-érosif	131
ANNEXE N°2 Liste des espèces invasives	134
ANNEXE N°3 Liste des espèces allergisantes	136
ANNEXE N°4 Risques technologiques Moulin Brochet	138

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS COMMUNES**

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MARTIGNÉ-FERCHAUD.

A noter : conformément à la délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2017 le présent règlement prend en compte la nouvelle codification du code de l'urbanisme et la modernisation des PLU.

## **2. FINALITE DU REGLEMENT**

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 111-20 à 27 et R 111-31 à 51.**

**Est également reprise dans le PLU la règle du R 111-5** « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

**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 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 Préemption 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 zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

##### **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.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée en juillet 2011 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

##### **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 de propriété entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public.

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

L'annexe est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, ...). Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes. De plus lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

### **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 des règles de recul différentes peuvent être appliquées si l'attique constitue moins de 50% du dernier étage. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Bâtiment principal**

Est le bâtiment qui abrite la destination/sous destination principale autorisée dans la zone et dont le volume est le plus grand.

### **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 contigus, 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 modifié 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 **activités 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 sante privées ou publics (art. L6323-3 du code de la sante 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 évènements 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 modifié 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...

### **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 en dehors des limites sur voies et emprises publiques.

## **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 L.152-4 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 démolì depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **9. RESTAURATION D'UN BÂTIMENT**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **10. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) 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. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "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 que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) 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 322-3-1 du code pénal".



## 11. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal.

## 12. 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.

## 13. ESPECES INVASIVES

Conformément à l'Article L411-5 du code de l'environnement : est interdite l'introduction dans le milieu naturel, qu'elle soit volontaire, par négligence ou par imprudence, susceptible de porter préjudice aux milieux naturels, aux usages qui leur sont associés ou à la faune et à la flore sauvages. La liste actuellement connue est rappelée en annexe 2 du PLU, elle peut être amenée à évoluer.

## 14. 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. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

#### Haies et boisements

Une déclaration préalable est nécessaire pour la destruction d'un élément repéré au titre du L.151-23. Pour tous, les arbres, les bois, haies une compensation est demandée conformément à l'article 6 de chaque zone :

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



Haies



Boisements

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.

5° Lorsque les travaux concernent l'élagage, le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies.

L'annexe 1 au règlement définit les procédures de gestion de ces éléments paysagers.

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

### Bâti

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



### Les mares

Elles sont identifiées au plan de zonage comme éléments à préserver au titre de leur intérêt environnemental L 151-23 par le symbole suivant :



Y seront interdit les :

- déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement,
- création de plan d'eau.

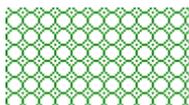
Leur suppression sera soumise à déclaration préalable. Un refus est possible et une compensation peut être demandée.

## **B. ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

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

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



## Boisements

### **Prescriptions générales :**

Est interdit, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables, ne constituent pas un défrichement.

### **Prescriptions particulières :**

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du code Forestier.
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code.
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du CRPF (voir arrêté du 09 mars 2006 téléchargeable sur le site de la DRAAF de Bretagne).

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes conformes à un document de gestion durable au sens de l'article L\*8 du Code Forestier, à savoir :

- les forêts dotées d'un plan simple de gestion agréé et gérées conformément au document de gestion.
- les bois et forêts gérés conformément à un règlement type de gestion approuvé et dont le propriétaire est adhérent à un organisme agréé comme organisme de gestion et d'exploitation en commun des forêts ou recourt, par contrat d'une durée d'au moins dix ans, aux conseils en gestion d'un expert forestier agréé ou de l'Office National des Forêts.
- les forêts relevant du régime forestier (forêts domaniales et collectivités), gérées conformément à un aménagement ou à un règlement type de gestion approuvé.
- les bois et forêts des collectivités publiques ne relevant pas du régime forestier, gérés par l'Office National des Forêts conformément à un règlement type de gestion agréé, si le propriétaire s'est engagé par contrat avec l'Office National des forêts à appliquer à sa forêt les dispositions de ce règlement pour une durée d'au moins dix ans.

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes entrant dans une des catégories suivantes :

- les coupes normales d'amélioration des peuplements traités en futaie, prélevant moins d'un tiers du volume sur pied.
- les coupes rases de peupleraies de moins d'un hectare sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans. Dans la même propriété aucune coupe rase contiguë ne sera affectée tant que la parcelle précédemment exploitée n'aura pas été reconstituée.

- les coupes de régénération de moins d'un hectare de peuplements de résineux arrivés à l'âge normal d'exploitabilité sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans ; dans la même propriété, aucune coupe de régénération ne pourra être effectuée en contiguïté avec la précédente, tant que la reconstitution de celle-ci n'aura pas été complètement assurée.
- les coupes rases de taillis simples âgés de plus de 20 ans de moins de quatre hectares respectant l'ensouchement et permettant la production des rejets dans les meilleures conditions.
- les coupes d'amélioration des taillis de moins de quatre hectares préparant leur conversion en taillis sous futaies ou en futaie feuillue.
- dans les boisements linéaires (haies), le recépage de sous-étage et des cépées traitées en taillis respectant l'ensouchement, assurant le maintien d'un écran continu de végétation, et les coupes de moins de dix arbres de franc pied sur un même alignement, d'un écran continu de végétation, et les coupes de 10 arbres de franc-pied sur un même alignement, diamètre supérieur à 45 cm à 1,3 mètre du sol, sous réserve d'une reconstitution dans un délai de 5 ans d'un boisement aux capacités de production au moins équivalentes au boisement exploité ; aucune autre coupe ne sera affectée tant que la précédente n'a pas été reconstituée.
- les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

Ces prescriptions particulières ne s'appliquent pas si les parcelles à exploiter sont situées dans les secteurs suivants :

- une forêt placée sous régime spécial d'autorisation administrative de coupe prévu à l'article L.222-5 du Code Forestier.
- une zone urbaine ou d'urbanisation future déterminée par le règlement graphique (zone U, AU, 1AU et 2AU).
- un périmètre de visibilité déterminé par un monument historique (rayon de 500 mètres, périmètre de protection adapté ou périmètre de protection modifié).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

### C. EMBLEMES 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. 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, dans les zones humides identifiées au document graphique, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et les aménagements susceptibles d'entraîner leur destruction ou de compromettre leurs fonctionnalités, y compris les déblais, remblais, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau, les affouillements et exhaussements, à l'exception des affouillements et

exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

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.

## E. MARGES DE REcul

Les marges de recul imposées aux constructions sont reportées au règlement graphique.

**La RD 178 de catégorie B**, est concernée par une marge de recul imposée de 100 m interdisant les constructions à usages d'habitations et 50 m pour les autres usages, hors agglomération. Dans ces marges de recul le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisées dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie et sans réduire l'inter-distance entre la route et le bâti existant.

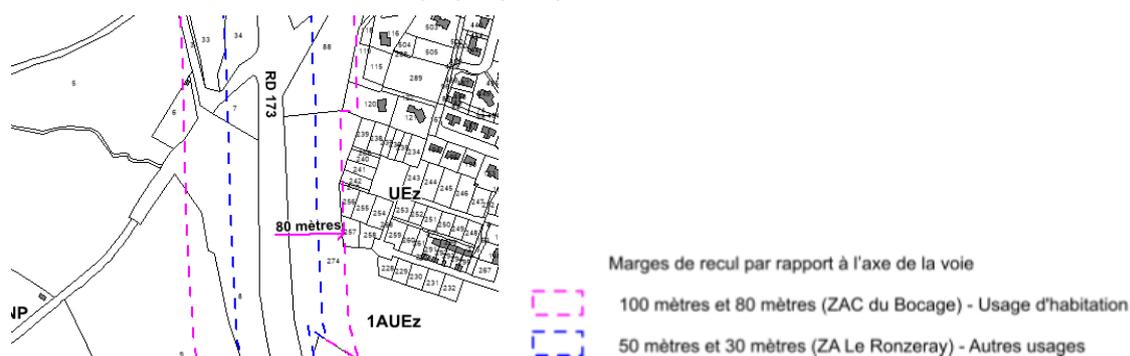
**Déviations Rennes-Angers désormais numérotées RD 173 de catégorie A**, est concernée par une marge de recul imposée de 100 m interdisant les constructions à usages d'habitations et 50 m pour les autres usages, hors agglomération

- Sauf pour le secteur de la ZAC du Bocage la marge de recul est réduite à 80 m interdisant les constructions à usages d'habitations selon l'étude loi Barnier de 2009.
- Sauf pour le secteur de la ZAE Émile Bridel la marge de recul est réduite à 30 m interdisant les constructions pour tous les usages selon l'étude loi Barnier de 2011.
- Sauf pour le secteur de la ZA du Ronzeray la marge de recul est réduite à 30 m interdisant les constructions pour tous les usages et la marge de recul de 100 m est conservée pour les usages d'habitations selon l'étude loi Barnier de 2011.

L'interdiction ne concerne pas :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-service, équipements implantés dans les aires de repos...);
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation) ;
- les réseaux d'intérêt public et leurs supports ;
- les installations destinées à lutter contre le bruit (merlons végétalisés, murs antibruit, etc.) et liées à l'exploitation de la route ;
- les aménagements paysagers, comprenant éventuellement les bassins tampons, à l'exclusion des voiries et stationnement automobile ;
- les bâtiments d'exploitation agricole à l'exclusion de l'habitation (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : les serres, les silos, les bâtiments d'élevage...);
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie et sans réduire l'inter-distance entre la route et le bâti existant.
- Les extensions des bâtiments agricoles et l'amélioration de l'habitat.

Elles sont identifiées aux documents graphiques par les trames suivantes :



## F. PROTECTION DES CHEMINS

Le tracé des sentiers piétonniers à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont reportés au règlement graphique du PLU par la trame suivante :



Les sentiers piétonniers reportés au plan de zonage doivent être conservés ou créés en cas d'impossibilité doivent être maintenus dans leur continuité.

## G. SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION (AZI)

Des secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au sein de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles elles sont situées et aux dispositions particulières suivantes ci-dessous (la règle la plus restrictive s'applique).

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.
- les constructions à l'exception de :
  - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage **d'habitation** si autorisées dans la zone du PLU, annexes comprises,
    - 30% de leur emprise au sol **pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics, le commerce et les activités de services, les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** si autorisées dans la zone du PLU,

- sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol.
- des constructions et installations agricoles si autorisés dans la zone du PLU, sous réserve qu'ils soient directement et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée.

## H. CARRIERE

La Carrière existante et en extension située au nord du bourg est identifiée aux documents graphiques par la trame suivante :



En application de l'article R 151-34 2° du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles y sont autorisées.

## I. ÉOLIENNES

Il existe des éoliennes autorisées sur le territoire communal.  
Elles sont représentées au document graphique par le symbole suivant :



En application de l'article L 553-1 du code de l'environnement la délivrance de l'autorisation d'exploiter est subordonnée au respect d'une distance d'éloignement entre les installations et les constructions à usage d'habitation, les immeubles habités et les zones destinées à l'habitation définies dans les documents d'urbanisme en vigueur à la date de publication de la même loi, appréciée au regard de l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-1. Elle est au minimum fixée à 500 mètres.

## J. POLLUTION DES SOLS/ SIS

Les Secteurs d'Information sur les Sols recensent les terrains où la pollution du sol est avérée.

Ils sont localisés aux documents graphiques par le symbole suivant :



Le symbole informe de la présence du SIS sur ce secteur, les SIS peuvent concerner plusieurs parcelles autour, ainsi il est indispensable de vérifier soit dans le rapport de présentation soit les arrêtés préfectoraux la liste des parcelles concernées.

Tout projet d'urbanisme dans ces sites ou anciens sites devra tenir compte de cette information.

Par ailleurs, toute nouvelle construction, conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, et tout changement d'usage des terrains concernés, nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement (un plan de gestion adapté à la situation rencontrée devra être établi).

## H. Société MOULINS BROCHET

Elle est concernée par des périmètres de risque technologique liés à la présence de l'usine Brochet en raison de zones de surpression à la suite d'une explosion. Les préconisations d'urbanisme sont reportées

au règlement et le PAC Risques technologiques Société Moulins Brochet mis en annexe N°4 du règlement.

Les périmètres sont reportés aux documents graphiques par les symboles suivants :



Seuil B : 50 mbar : effets irréversibles



Seuil b : 20 mbar : effets bris de vitres

**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 MARTIGNÉ-FERCHAUD.

Elle est notamment concernée par des périmètres de risque technologique liés à la présence de l'usine Brochet. Les préconisations d'urbanisme sont reportées au règlement et le PAC Risques technologiques Société Moulins Brochet mis en annexe N°4 du règlement.

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 demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

### Paragraphe UC 1 - Destinations et sous-destinations

#### **1.1. Sont autorisées les destinations suivantes**

- Habitation.
- Commerce et activités de services.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **1.2. Est autorisée la sous-destination suivante**

- Bureau.

### Paragraphe 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 au paragraphe UC 1.
- 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 et aire de stockage de véhicules, d'épaves de véhicules, de garages collectifs de caravanes, de matériaux non liés aux travaux de constructions ou aménagements admis dans la zone.
- 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 pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes et sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- L'extension limitée à 20 % de l'emprise au sol des activités existantes à la date d'approbation du PLU dont la sous destination n'est pas autorisée dans l'article UC1 sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

De plus dans le périmètre de surpression :

- Dans le périmètre de surpression à effets irréversibles (B=50mbar) de la société Moulins Brochet est possible :
  - Les nouvelles constructions/installations, l'aménagement et l'extension constructions/installations existantes et autorisées en UC1 sous réserve de ne pas créer de nouvelles habitations, commerces, activités et de protéger les personnes des effets du risques. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
- Dans le périmètre de surpression à effets indirects (par bris de vitres-secteur b=20mbar) de la société Moulins Brochet est possible :
  - Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension de constructions/installations existantes et autorisées en UC1 sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

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

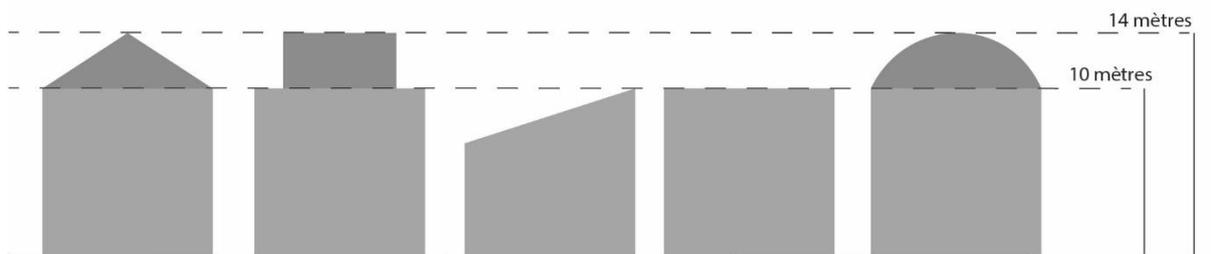
- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, d'une part, et du SCoT du Pays de Vitré, d'autre part, les seuils de surfaces de commerces sont fixés ainsi :
  - dans l'enveloppe urbaine l'implantation est limitée à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment,
  - dans les secteurs périphériques l'implantation est autorisée entre 300 m<sup>2</sup> et 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par bâtiment, par création ou changement de destination de bâtiment existant.
  - dans la centralité la surface de plancher du commerce n'est pas limitée.

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

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

### **4.1. Hauteurs maximales autorisées**

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

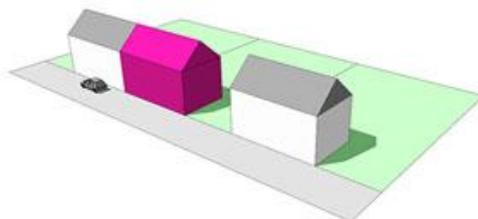


- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'éégout.
  - 5,50 mètres au point le plus haut.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs 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.
- Toutefois, il pourra être imposé que la hauteur des éoliennes domestiques soumises à déclaration ne dépassera pas une hauteur au-dessus du point le plus haut du toit.
- 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.

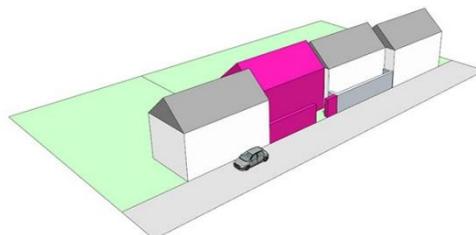
## **4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### 4.2.1. Constructions principales

Les constructions principales doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies ou emprises publiques, c'est à minima sur la voie et/ou l'emprise publique la plus importante que la règle doit s'appliquer.



- 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 peut être imposée notamment :
  - ✓ lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
  - ✓ pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
  - ✓ ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

#### 4.2.2. Extensions

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

#### 4.2.3. Annexes

- L'implantation des annexes devra être privilégiée à l'arrière de la construction principale. En cas d'impossibilité liée à l'implantation des constructions présente sur la parcelle, l'implantation d'une annexe entre la construction principale et la voie ou emprise publique la plus importante pourra être acceptée. Cette possibilité devra permettre une bonne intégration dans l'environnement.

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

#### 4.3.1. Constructions principales

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tous points du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit sans toutefois être inférieure à 1,90 mètres.
- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants, ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

#### 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 1,90 mètre.

#### 4.3.3. Annexes

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

## **Paragraphe UC 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

#### 5.1.1. Aspect général

- 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.

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

#### 5.1.2. Façades

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :
  - les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
  - les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches ...);
  - les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.
- Toute création ou modification d'une ouverture doit tenir compte de l'architecture et du type de l'immeuble. Les nouveaux percements doivent en particulier respecter les dimensions des baies existantes et l'ordonnancement existante sur toute la façade.
- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, ...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

#### 5.1.3. Ravalement

- Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

### **5.2. Clôtures**

#### 5.2.1. Aspect général

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

#### 5.2.2. Les clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) sur toute la hauteur, limitée à 1,40 m maximum.



*Autorisé*



*Non autorisé*

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,40 m.



*Autorisé*



*Non autorisé*

- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,40 m.
- Des clôtures différentes (hauteur et matériaux) peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour des règles de sécurité particulières, pour la restauration d'une clôture existante.
- La règle ne s'applique pas aux portillons et portails cependant ils doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

### 5.2.3. Les clôtures en limite séparative

- Elles s'harmoniseront avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur. Elles seront d'un style simple et, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les murs pleins doivent être d'une épaisseur minimale de 20 cm.
- De plus, en cas de proximité avec la voie ferrée, préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

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

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi

de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourra être imposé.

#### **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.

### **Paragraphe UC 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,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,
  - 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 et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe),
  - néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable.

#### **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 du présent règlement.

### **Paragraphe UC 7 – Stationnement**

#### **7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

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

#### **7.2. Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m<sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment.

#### **7.3. 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

## Paragraphe 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.

## Paragraphe 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

#### 9.3.1. 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.

#### 9.3.2. Eaux pluviales

- 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.
- 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...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

### 9.3. Réseaux divers

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

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

- Dans les opérations d'ensemble, 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 est notamment concernée par des périmètres de risque technologique liés à la présence de l'usine Brochet. Les préconisations d'urbanisme sont reportées au règlement et le PAC Risques technologiques Société Moulins Brochet mis en annexe N°4 du règlement.

Elle couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du bourg de MARTIGNÉ-FERCHAUD.

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 demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

#### Paragraphe UE 1 - Destinations et sous-destinations

##### **1.1. Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations**

- Habitation.
- Commerce et activités de services.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **1.2. Est autorisée la sous-destination suivante**

- Bureau.

#### Paragraphe 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 au paragraphe UE 1.
- 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 et aire de stockage de véhicules, d'épaves de véhicules, de garages collectifs de caravanes, de matériaux non liés aux travaux de constructions ou aménagements admis dans la zone.
- 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 pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes et sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- L'extension limitée à 20 % de l'emprise au sol des activités existantes à la date d'approbation du PLU dont la sous destination n'est pas autorisée dans l'article UE1 sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

De plus dans le périmètre de surpression :

- Dans le périmètre de surpression à effets irréversibles (B=50mbar) de la société Moulines Brochet est possible :
  - Les nouvelles constructions/installations, l'aménagement et l'extension constructions/installations existantes et autorisées en UE1 sous réserve de ne pas créer de nouvelles habitations, commerces, activités et de protéger les personnes des effets du risques. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
- Dans le périmètre de surpression à effets indirects (par bris de vitres-secteur b=20mbar) de la société Moulines Brochet est possible :
  - Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension de constructions/installations existantes et autorisées en UE1 sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

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

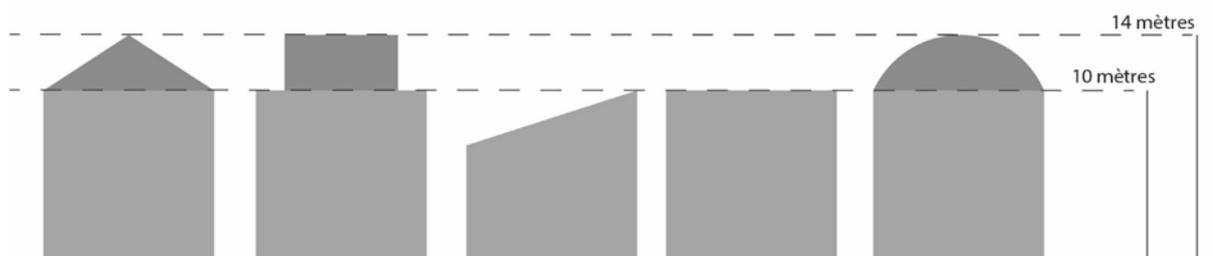
- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, d'une part, et du SCoT du Pays de Vitré, d'autre part, les seuils de surfaces de commerces sont fixés ainsi :
  - dans l'enveloppe urbaine l'implantation est limitée à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment,
  - dans les secteurs périphériques l'implantation est autorisée entre 300 m<sup>2</sup> et 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par bâtiment, par création ou changement de destination de bâtiment existant.
  - dans la centralité la surface de plancher du commerce n'est pas limitée.

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

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

### **4.1. Hauteurs maximales autorisées**

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



- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5,50 mètres au point le plus haut.
- En outre, 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.
- Toutefois, il pourra être imposé que la hauteur des éoliennes domestiques soumises à déclaration ne dépassera pas une hauteur au-dessus du point le plus haut du toit.
- 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.

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

### 4.2.1. Constructions principales et extensions

#### 4.2.1.1. Dans les marges de recul

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul les extensions, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisées (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sans réduire l'inter-distance entre la route et le bâti des bâtiments existants).
- Dans les marges de recul des voies à grandes circulation la règle s'applique conformément au code de l'urbanisme et des études loi Barnier le cas échéant.
- 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).

#### 4.2.1.2. Le long des autres voies

- Les constructions principales et extensions peuvent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment :

- ✓ lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
- ✓ pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- ✓ ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

- ✓ dans le prolongement de la construction existante sur la parcelle.

#### 4.2.2. Annexes

##### 4.2.2.1. Dans les marges de recul

- La règle est la même que pour les constructions principales et extensions.

##### 4.2.2.2. Le long des autres voies

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

#### 4.3.1. Constructions principales et extensions

- Les constructions principales et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, seront implantées en retrait d'1,90 mètre minimum.

Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

#### 4.3.2. Annexes

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

## **Paragraphe UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

#### 5.1.1. Aspect général

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

#### 5.1.2. Façades

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :
  - les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
  - les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches ...).
- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la

construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 5.1.3. Ravalement

- Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

## 5.2. Clôtures

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

### 5.2.1. Les clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'une haie vive variée.
- soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).



*Autorisé*



*Non autorisé*

- soit d'éléments ajourés (grilles, claustras...) sur toute la hauteur, limitée à 1,20 m maximum.



*Autorisé*



*Non autorisé*

- soit d'un mur-bahut de 0,50 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras...) pour une hauteur totale maximum de 1,20 m.



*Autorisé*



*Non autorisé*

- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m.
- Des clôtures différentes (hauteur et matériaux) peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour des règles de sécurité particulières, pour la restauration d'une clôture existante.
- La règle ne s'applique pas aux portillons et portails cependant ils doivent être simples et en adéquation avec la clôture.
- De plus, en cas de proximité avec la voie ferrée, préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

#### 5.2.2. Les clôtures en limite séparative

- Elles s'harmoniseront avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur. Elles seront d'un style simple et, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les murs pleins doivent être d'une épaisseur minimale de 20 cm.

### **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.

## **Paragraphe UE 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,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,
  - 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 et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe),

- Néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable.

### **6.3. 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 du présent règlement.

## **Paragraphe UE 7 – Stationnement**

### **7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** est exigée 2 places de stationnement par logement.

### **7.2. Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m<sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment ou sur l'unité foncière.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

### **7.3. 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**

### **Paragraphe 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.

## **Paragraphe 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.

#### 9.2.2. Eaux pluviales

- 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 l'unité) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 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...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

### **9.3. Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

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

- Dans les opérations d'ensemble, 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 A LA ZONE UEz

La zone UEz correspond à la partie de la ZAC du Bocage viabilisée et en cours de commercialisation à la date d'approbation du PLU.

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

#### Paragraphe UEz - Destinations et sous-destinations

##### **1.1. Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations**

- Habitation.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **1.2. Est autorisée la sous-destination suivante**

- Bureau (limitation aux conditions de l'article UEz 2).
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (limitation aux conditions de l'article 1UEz 2).

#### Paragraphe UEz 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 au paragraphe UEz 1.
- 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 et aire de stockage de véhicules, d'épaves de véhicules, de garages collectifs de caravanes, de matériaux non liés aux travaux de constructions ou aménagements admis dans la zone.
- 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 pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes et sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- De créer plusieurs logements par lot dans la zone UEz, excepté dans le lot P106 (voir Plan PROJET en Mairie).

## **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 activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition :
  - qu'elles soient liées à une profession libérales ;
  - qu'elles soient intégrées au volume principal du bâtiment ;
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les bureaux à condition :
  - qu'ils soient intégrés au volume principal du bâtiment ;
  - que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.

## **Paragraphe UEz 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, d'une part, et du SCoT du Pays de Vitré, d'autre part, les seuils de surfaces de commerces sont fixés ainsi :
  - dans l'enveloppe urbaine l'implantation est limitée à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment,
  - dans les secteurs périphériques l'implantation est autorisée entre 300 m<sup>2</sup> et 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par bâtiment, par création ou changement de destination de bâtiment existant.
  - dans la centralité la surface de plancher du commerce n'est pas limitée.

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

## **Paragraphe UEz 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **4.1. Emprises au sol**

#### 4.1.1. Constructions principales/extensions/annexes

- Les constructions devront respecter les périmètres constructibles portés sur les documents graphiques (voir Plan PROJET en Mairie).
- L'emprise au sol totale des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.
- L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée :
  - à 20m<sup>2</sup> au sol maximum pour un garage.
  - à 10m<sup>2</sup> au sol maximum pour un abri de jardin.

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

#### 4.2.1. Constructions principales/extensions:

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1+combles avec un maximum de 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.

- La hauteur maximum du rez-de-chaussée sera de +50cm par rapport au niveau moyen du terrain naturel. (Cote précisée par lot sur le plan PROJET en Mairie).
- Le rez-de-chaussée surélevé d'un niveau est interdit.

#### 4.2.2. Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3 m au point le plus haut, leur toiture devra être en harmonie avec celle de la construction principale.
- Les garages en sous-sol sont interdits.

#### 4.2.3. Autres dispositions

- Les règles de hauteur 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.
- Il pourra être imposé que la hauteur des éoliennes domestiques soumises à déclaration ne dépassera pas une hauteur au-dessus du point le plus haut du toit.

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

- Les constructions devront respecter les périmètres constructibles portés sur les documents graphiques (voir Plan PROJET en Mairie).

#### 4.3.1. Annexes (autres que les garages)

- Elles devront être implantées soit :
  - En retrait d'au moins 3 mètres,
  - En retrait d'1 mètre et accompagné d'une haie pour masquer la construction.

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

- Les constructions devront respecter les périmètres constructibles portés sur les documents graphiques (voir Plan PROJET en Mairie).

#### 4.4.1. Constructions principales et extensions

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles seront implantées en retrait de 3 mètres minimum. (étant précisé que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres).

#### 4.4.2. Annexes

- Elles devront être implantées soit :
  - En limite séparatives,
  - En retrait d'au moins 3 mètres,

- En retrait d'1 mètre et accompagné d'une haie pour masquer la construction.

## **Paragraphe UEz 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

#### 5.1.1. Aspect général

- 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 constructions nouvelles, les aménagements et les extensions devront présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain. Les constructions annexes devront former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural.

#### 5.1.2. Façades

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc....).

### **5.2. Clôtures**

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

#### 5.2.1. Les clôtures sur voies ou emprises publiques :

- Lorsqu'elles existent elles seront :
  - à dominante végétale,
  - d'une hauteur de 1,50 m maximum,
  - constituées d'arbustes d'essences locales et composées de feuillus et persistants,
  - à 0,50 m de la limite de propriété.
- Elles peuvent être :
  - doublées d'un grillage de 1,20 m dissimulé derrière la haie,
- Les murets de soutènements d'une hauteur de 0,60 m maximum peuvent être autorisés.

#### 5.2.2. Les clôtures en limite séparative

- Lorsqu'elles existent elles seront :
  - d'une haie vive d'arbustes d'essence locale et composées de feuillus et persistants,
  - d'une hauteur de 1,80 m maximum,
- Elles peuvent être :
  - doublées d'un grillage de 1,50 m de hauteur,
- Les murets de soutènements d'une hauteur de 0,10 m maximum peuvent être autorisés.

- Afin de protéger les espaces de terrasse, il est autorisé de réaliser en partie latérale dans le prolongement de la maison, un mur maçonné ou des panneaux bois de 1,80 m de haut maximum, sur un linéaire de 4m maximum.

#### 5.2.3. Les portails et portillons

- Un portail est autorisé sur l'entrée de la parcelle en recul de 6 m, qui s'ouvrira vers l'intérieur de la parcelle, ou avec ouverture coulissante.
- Les portillons sont autorisés sur les limites donnant sur la voie, ainsi que sur les limites donnant sur l'espace public tels que cheminements piétons, coulée verte, parking public, espaces verts, etc.
- Ils devront être réalisés en harmonie avec les couleurs de façade.
- La hauteur (poteaux compris) sera de 1,50 m maximum.
- Ils seront en structure bois ou métal peints, ou PVC et pourront être à claire voie.

### **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.

## **Paragraphe UEz 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

### **6.1. Autres dispositions**

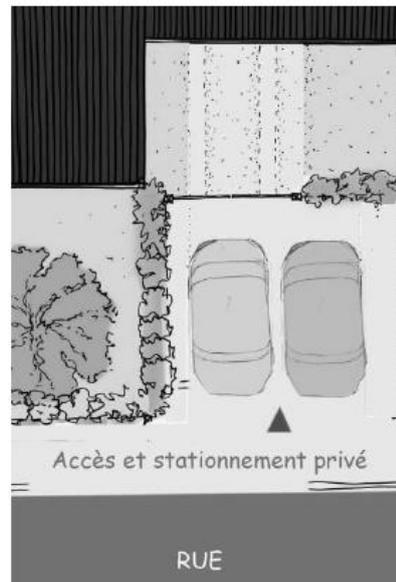
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

## **Paragraphe UEz 7 – Stationnement**

### **7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.
- Pour toute construction nouvelle à **usage d'habitation** est exigée 2 places de stationnement par logement supérieur à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire commencée.
- Cette règle ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux pour lesquels une seule place par logement est imposée.

- Dans le cas de l'ensemble des parcelles donnant sur la voirie principale, le stationnement aménagé pour 2 véhicules sera constitué par l'accès figurant sur le plan de composition.



Exemple

### **7.2. Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m<sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment ou sur l'unité foncière.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

### **7.3. 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**

### **Paragraphe UEz 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.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent respecter le positionnement et les conditions de desserte telles que définies au plan « PROJET » disponible en Mairie.

## **Paragraphe UEz 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

- 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 l'unité) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 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...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

### **9.3. Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

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

- Dans les opérations d'ensemble, 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 IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

La zone UL est une zone du bourg de MARTIGNÉ-FERCHAUD destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que de l'hébergement en raison de la présence de la maison de retraite.

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

#### Paragraphe UL 1 - Destinations et sous-destinations

##### **1.1. Est autorisée la destination suivante et ses sous-destinations**

- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **1.2. Est autorisé la sous-destination**

- Hébergement

#### Paragraphe 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 au paragraphe UL 1.
- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt et aire de stockage de véhicules, d'épaves de véhicules, de garages collectifs de caravanes, de matériaux non liés aux travaux de constructions ou aménagements admis dans la zone.
- 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 isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

#### Paragraphe UL 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Non règlementé.

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

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

Non réglementé.

### Paragraphe 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. Éléments de paysage à protéger (bâti)**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toute opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourra être imposé.

#### **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.

### Paragraphe UL 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,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,
  - 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 et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe),
  - néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable.

## **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 du présent règlement.

## **Paragraphe UL 7 – Stationnement**

Non réglementé.

# **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **Paragraphe 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 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.

## **Paragraphe 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**

- 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**

- 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.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

### **9.3. Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

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

- Dans les opérations d'ensemble, 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 V – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT

La zone UT est une zone touristique située au nord du bourg de MARTIGNÉ-FERCHAUD destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que de l'hébergement touristique en raison de sa proximité avec l'étang de la Forge et du camping municipal existant.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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

#### Paragraphe UT 1 - Destinations et sous-destinations

##### **1.1. Sont autorisées la destination suivante et ses sous-destinations**

- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **1.2. Sont autorisés les sous-destination**

- Hébergement hôtelier et touristique
- Restauration

#### Paragraphe UT 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### **2.1. Sont interdits**

- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- Les constructions et extensions situées dans une zone inondable et non autorisées au paragraphe G du chapitre I des dispositions communes.

##### **2.2. Sont autorisés sous condition**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe UT1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs intégrés à l'environnement.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone lorsqu'ils sont intégrés à l'environnement.

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou destinations autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'elle soit intégrée aux bâtiments existants
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations admises dans la zone et liés aux ouvrages et voirie nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.
- Les aires de stationnement ouvertes au public si elles s'intègrent à l'environnement.
- Les constructions et extensions situés dans une zone inondable conformément au paragraphe G du chapitre I des dispositions communes.

### **Paragraphe UT 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

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

### **Paragraphe UT 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1. Hauteurs maximales autorisées**

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



- En outre, 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.
- 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.

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

#### 4.2.1. Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Non règlementé.

#### 4.2.2. Voies ferrées

- Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.
- Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.
- Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

### **Paragraphe UT 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.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

#### **5.2. Clôtures**

- Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront de style simple et, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
- La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres.
- De plus, en cas de proximité avec la voie ferrée, préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

#### **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.

### **Paragraphe UT 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,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,

- 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 et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe),
- Néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable.

## **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 du présent règlement.
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.
- Tout terrain recevant une construction doit être planté.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

## **Paragraphe UT 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.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

# **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **Paragraphe UT 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.

## **Paragraphe UT 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.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

#### 9.2.2. Eaux pluviales

- 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.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

### **9.3. Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

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

- 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 VI – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UAc

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

Elle couvre des secteurs urbanisés à vocation principale d'activité et/ou de commerce définis comme sites périphériques ou d'enveloppe urbaine au PLU encadrant la taille d'implantation des commerces. Le commerce n'est possible que sur les secteurs disposants déjà de commerces (UAca et UAcb). Les principaux secteurs concernés sont ceux du Ronzeray et Emile Bridel (hors pôle santé) et un petit secteur à l'ouest du bourg.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

#### Paragraphe UAc 1 - Destinations et sous-destinations

##### **1.1. Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations**

###### **En secteur UAca**

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Équipements d'intérêts collectif et services publics.
- Commerce et activités de service.

###### **En secteur UAcb**

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Équipements d'intérêts collectif et services publics.
- Commerce et activités de service (limitation aux conditions de l'article UAc 2).

###### **En secteur UAci**

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Équipements d'intérêts collectif et services publics.

#### Paragraphe UAc 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### **2.1. Sont interdits**

###### **En tous secteurs UAc**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe UAc 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- 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 autorisés sous conditions**

### **En secteurs UAca et UAci**

- 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>.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations admises dans la zone et liés aux ouvrages et voirie nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.
- Les dépôts de véhicules, de matériaux et de matériels à condition d'une intégration environnementale, paysagère et urbaine satisfaisante et d'un aménagement végétal sur la parcelle permettant de dissimuler les dépôts.
- Les aires de stationnement ouvertes au public si elles s'intègrent à l'environnement.

### **En secteur UAcb**

- L'extension commerce et activités de service existants sur la zone et respectant les conditions d'emprise définies au paragraphe UA c 4.
- 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>.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations admises dans la zone et liés aux ouvrages et voirie nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.
- Les dépôts de véhicules, de matériaux et de matériels à condition d'une intégration environnementale, paysagère et urbaine satisfaisante et d'un aménagement végétal sur la parcelle permettant de dissimuler les dépôts.
- Les aires de stationnement ouvertes au public si elles s'intègrent à l'environnement.

### **Paragraphe UA c 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, d'une part, et du SCoT du Pays de Vitré, d'autre part, les seuils de surfaces de commerces sont fixés ainsi :
  - dans l'enveloppe urbaine l'implantation est limitée à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment,

- dans les secteurs périphériques l'implantation est autorisée entre 300 m<sup>2</sup> et 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par bâtiment, par création ou changement de destination de bâtiment existant.
- dans la centralité la surface de plancher du commerce n'est pas limitée.

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

### Paragraphe UAc 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### En secteur UAcb

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

##### 1.1.1. Extensions du commerce et activités de service

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage de commerce et activités de service sont limitées à une emprise au sol de 50% maximum du bâtiment existant.

#### En tous secteurs UAc

#### **4.2. Hauteurs**

- Non règlementé

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

- Les constructions, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'acrotère ou à l'éégout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

##### 4.3.1. Dans les marges de recul

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul les extensions, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisées (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sans réduire l'inter-distance entre la route et le bâti des bâtiments existants).
- Dans les marges de recul des voies à grandes circulation la règle s'applique conformément au code de l'urbanisme et des études loi Barnier le cas échéant.
- 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).

#### 4.3.2. Le long des autres voies

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

### **Paragraphe UAc 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.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

#### **5.2. Clôtures**

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage de couleur gris anthracite dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres et peuvent être doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- La règle ne s'applique pas aux portillons et portails cependant ils doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

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

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourra être imposé.

#### **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.

### **Paragraphe UAc 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,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,

- 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 et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe),
- néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable.

## **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 du présent règlement.
- Tout terrain recevant une construction doit être planté.

## **Paragraphe UAc 7 – Stationnement**

### **7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

### **7.2. Règles relatives au stationnement des vélos**

Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- Le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les autres constructions le nombre de stationnement pour les vélos doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

## **Paragraphe UAc 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.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **Paragraphe UAc 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.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

#### 9.2.2. Eaux pluviales

- 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.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

### **9.3. Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

### **9.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 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 VII – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UAI

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

Elle est notamment concernée par des périmètres de risque technologique liés à la présence de l'usine Brochet. Les préconisations d'urbanisme sont reportées au règlement et le PAC Risques technologiques Société Moulins Brochet mis en annexe N°4 du règlement.

Elle couvre les secteurs urbanisés à vocation principale d'activité des secteurs secondaire et tertiaire situés le long de la voie ferrée.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

#### Paragraphe UAI 1 - Destinations et sous-destinations

##### **1.1. Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations**

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Équipements d'intérêts collectif et services publics.
- Commerce et activités de service

#### Paragraphe UAI 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 au paragraphe UAI 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- 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.
- Les constructions et extensions situées dans une zone inondable et non autorisées au paragraphe G du chapitre I des dispositions communes.

##### **2.2. Sont autorisés 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>.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations admises dans la zone et liés aux ouvrages et voirie nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.
  - Les dépôts de véhicules, de matériaux et de matériels à condition d'une intégration environnementale, paysagère et urbaine satisfaisante et d'un aménagement végétal sur la parcelle permettant de dissimuler les dépôts.
  - Les aires de stationnement ouvertes au public si elles s'intègrent à l'environnement.
  - Dans les emprises du chemin de fer, les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
  - Dans le périmètre de surpression à effets irréversibles (B=50mbar) de la société Moulines Brochet est possible :
    - L'autorisation de nouvelles constructions/installations, l'aménagement et l'extension constructions/installations existantes et autorisées en UAi1 sous réserve de ne pas créer de nouvelles habitations, commerces, activités et de protéger les personnes des effets du risques. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
  - Dans le périmètre de surpression à effets indirects (par bris de vitres-secteur b=20mbar) de la société Moulines Brochet est possible :
    - Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension de constructions/installations existantes et autorisées en UAi1 sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

### **Paragraphe UAi 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, d'une part, et du SCoT du Pays de Vitré, d'autre part, les seuils de surfaces de commerces sont fixés ainsi :
  - dans l'enveloppe urbaine l'implantation est limitée à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment,
  - dans les secteurs périphériques l'implantation est autorisée entre 300 m<sup>2</sup> et 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par bâtiment, par création ou changement de destination de bâtiment existant.
  - dans la centralité la surface de plancher du commerce n'est pas limitée.

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

### **Paragraphe UAi 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1. Hauteurs maximales autorisées**

- En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal.
- La hauteur de toutes constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
- Il n'est pas fixé de hauteur 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 : pylônes, antennes, silos, ...

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

##### 4.2.1. Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Non règlementé

##### 4.2.2. Voies ferrées

- Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.
- Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.
- Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

- Les constructions, 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.

### **Paragraphe UAi 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.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Une attention particulière sera demandée sur la qualité d'insertion dans le paysage lors d'ajout de construction visibles depuis l'étang.

#### **5.2. Clôtures**

- Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront de style simple et, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
- La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres.
- De plus, en cas de proximité avec la voie ferrée, préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

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

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourra être imposé.

#### **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.

### **Paragraphe UAi 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,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,
  - 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 et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe),
  - néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable.

#### **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 du présent règlement.
- Tout terrain recevant une construction doit être planté.

### **Paragraphe UAi 7 – Stationnement**

#### **7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

#### **7.2. Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les autres constructions le nombre de stationnement pour les vélos doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Paragraphe UAi 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.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

### Paragraphe UAi 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.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

##### 9.2.2. Eaux pluviales

- 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.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

### **9.3. Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

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

- 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 VIII – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UAp

La zone UAp concerne essentiellement le secteur des Forges comprenant une mixité de fonction et d'occupation du sol, à l'intérieur duquel l'activité économique prédomine au sein d'une qualité patrimoniale et historique remarquable. Le patrimoine communal répertorié au sein de ce secteur est à conserver et à restaurer.

Outre les activités elle peut aussi permettre le développement touristique.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

#### Paragraphe UAp 1 - Destinations et sous-destinations

##### **1.1. Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations**

- Équipements d'intérêts collectif et services publics.

##### **1.2. Sont autorisées les sous-destinations suivantes**

- Bureau.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Logement (limité aux conditions de l'article UAp2)

#### Paragraphe UAp 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 au paragraphe UAp 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- 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.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

- Les constructions et extensions situées dans une zone inondable et non autorisées au paragraphe G du chapitre I des dispositions communes.

## **2.2. Sont autorisés 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 destinations autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'elle soit intégrée aux bâtiments existants
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup>.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations admises dans la zone et liés aux ouvrages et voirie nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.
- Les dépôts de véhicules, de matériaux et de matériels à condition d'une intégration environnementale, paysagère et urbaine satisfaisante et d'un aménagement végétal sur la parcelle permettant de dissimuler les dépôts.
- Les aires de stationnement ouvertes au public si elles s'intègrent à l'environnement.

## **Paragraphe UAp 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, d'une part, et du SCoT du Pays de Vitré, d'autre part, les seuils de surfaces de commerces sont fixés ainsi :
  - dans l'enveloppe urbaine l'implantation est limitée à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment,
  - dans les secteurs périphériques l'implantation est autorisée entre 300 m<sup>2</sup> et 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par bâtiment, par création ou changement de destination de bâtiment existant.
  - dans la centralité la surface de plancher du commerce n'est pas limitée.

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

## **Paragraphe UAp 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **4.1. Hauteurs maximales autorisées**

- En cas d'extension et construction, la hauteur ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal.
- La hauteur de toutes extensions et constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

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

### 4.2.1. Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Non règlementé

### 4.2.2. Voies ferrées

- Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.
- Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.
- Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

- Non règlementé.

## **Paragraphe UAp 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.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les matériaux, couleurs et formes de modénatures, tant des toitures que des façades doivent respecter au mieux la qualité architecturale existante.

### **5.2. Clôtures**

- Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront de style simple et, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
- La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres.
- Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

### **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.

## **Paragraphe UAp 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,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,
  - 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 et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe),
  - néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable.

### **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 du présent règlement.
- Tout terrain recevant une construction doit être planté.

## **Paragraphe UAp 7 – Stationnement**

### **7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

### **7.2. Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les autres constructions le nombre de stationnement pour les vélos doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

## **Paragraphe UAp 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.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **Paragraphe UAp 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.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

#### 9.2.2. Eaux pluviales

- 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.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

### **9.3. Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

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

- 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 IX – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UAs

La zone UAs concerne essentiellement le secteur du pôle santé de la zone d'activités Emile Bridel comprenant essentiellement des activités de services en lien avec ce pôle et notamment les résidences d'autonomie pour personnes vieillissantes.

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

### Paragraphe UAs 1 - Destinations et sous-destinations

#### **1.1. Sont autorisées les sous-destination suivantes**

- Hébergement.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Équipements sportifs.
- Autres équipements recevant du public.

### Paragraphe UAs 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 au paragraphe UAs 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- 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 autorisés 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>

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations admises dans la zone et liés aux ouvrages et voirie nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.
- Les dépôts de véhicules, de matériaux et de matériels à condition d'une intégration environnementale, paysagère et urbaine satisfaisante et d'un aménagement végétal sur la parcelle permettant de dissimuler les dépôts.
- Les aires de stationnement ouvertes au public si elles s'intègrent à l'environnement.

### **Paragraphe UAs 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

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

### **Paragraphe UAs 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1. Hauteurs maximales autorisées**

- Non règlementé

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

- Non règlementé

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

- Les constructions, 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.

### **Paragraphe UAs 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

##### **5.1.1. Aspect général**

- 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.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

#### **5.2. Clôtures**

##### **5.2.1. Aspect général**

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage de couleur gris anthracite dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres et peuvent être doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

- La règle ne s'applique pas aux portillons et portails cependant ils doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

### **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.

## **Paragraphe UAs 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,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,
  - 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 et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe),
  - néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable.

### **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 du présent règlement.

## **Paragraphe UAs 7 – Stationnement**

### **7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

### **7.2. Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les autres constructions le nombre de stationnement pour les vélos doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

# THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

## Paragraphe UAs 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.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## Paragraphe UAs 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.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

#### 9.2.2 Eaux pluviales

- 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.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

### **9.3 Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

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

- 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 X – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UAx

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

Elle couvre le secteur urbanisé à vocation principale d'activité des secteurs secondaire et tertiaire situé au Pigeon Blanc.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP thématiques) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

### Paragraphe UAx 1 - Destinations et sous-destinations

#### **1.1. Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations**

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Équipements d'intérêts collectif et services publics.
- Artisanat et commerce de détail (limitation aux conditions de l'article UAx 2).
- Commerce de gros (limitation aux conditions de l'article UAx 2).

### Paragraphe UAx 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 au paragraphe UAx 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- 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 autorisés sous conditions**

- L'extension du commerce de gros, de l'artisanat et commerce de détail existants sur la zone et respectant les conditions d'emprise définies au paragraphe UAx 4.
- 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>.

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations admises dans la zone et liés aux ouvrages et voirie nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.
- Les dépôts de véhicules, de matériaux et de matériels à condition d'une intégration environnementale, paysagère et urbaine satisfaisante et d'un aménagement végétal sur la parcelle permettant de dissimuler les dépôts.
- Les aires de stationnement ouvertes au public si elles s'intègrent à l'environnement.

### **Paragraphe UAx 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, d'une part, et du SCoT du Pays de Vitré, d'autre part, les seuils de surfaces de commerces sont fixés ainsi :
  - dans l'enveloppe urbaine l'implantation est limitée à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment,
  - dans les secteurs périphériques l'implantation est autorisée entre 300 m<sup>2</sup> et 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par bâtiment, par création ou changement de destination de bâtiment existant.
  - dans la centralité la surface de plancher du commerce n'est pas limitée.

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

### **Paragraphe UAx 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **5.1. Hauteurs maximales autorisées**

- Non règlementé

#### **5.2. Emprise au sol**

##### 5.2.1. Extensions du commerce de gros, de l'artisanat et commerce de détail

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage de commerce de gros, d'artisanat et commerce de détail sont limitées à une emprise au sol de 50% maximum du bâtiment existant.

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

##### 4.3.1. Dans les marges de recul

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul les extensions, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisées (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sans réduire l'inter-distance entre la route et le bâti des bâtiments existants).
- Dans les marges de recul des voies à grandes circulation la règle s'applique conformément au code de l'urbanisme et des études loi Barnier le cas échéant.

- 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).

#### 4.3.2. Le long des autres voies

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

- Les constructions, 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.

## **Paragraphe UAx 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

#### 5.1.1. Aspect général

- 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.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

### **5.2. Clôtures**

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage de couleur gris anthracite dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres et peuvent être doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- La règle ne s'applique pas aux portillons et portails cependant ils doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

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

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourra être imposé.

### **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.

## **Paragraphe UAx 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,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,
  - 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 et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe),
  - néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable.

### **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 du présent règlement.
- Tout terrain recevant une construction doit être planté.

## **Paragraphe UAx 7 – Stationnement**

### **7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

### **7.2. Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les autres constructions le nombre de stationnement pour les vélos doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Paragraphe UAx 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.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

### Paragraphe UAx 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 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 particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

##### 9.2.2. Eaux pluviales

- 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.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

### **9.3. Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

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

- 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.

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

# CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUEz

La zone 1AUEz correspond à la partie de la ZAC du Bocage non commercialisée à la date d’approbation du PLU et destinée à être ouverte à l’urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 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 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 demande d’autorisation d’occuper ou d’utiliser le sol.

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

### Paragraphe 1AUEz 1 - Destinations et sous-destinations

#### **1.1. Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations**

- Habitation.
- Équipements d’intérêt collectif et services publics.

#### **1.2. Est autorisée la sous-destination suivante**

- Bureau (limitation aux conditions de l’article 1AUEz 2).
- Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle (limitation aux conditions de l’article 1AUEz 2).

### Paragraphe 1AUEz 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 au paragraphe 1AUEz 1.
- 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 et aire de stockage de véhicules, d’épaves de véhicules, de garages collectifs de caravanes, de matériaux non liés aux travaux de constructions ou aménagements admis dans la zone.
- 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 pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes et sur l'unité foncière 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 activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition :
  - qu'elles soient liées à une profession libérales ;
  - qu'elles soient intégrées au volume principal du bâtiment ;
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les bureaux à condition :
  - qu'ils soient intégrés au volume principal du bâtiment ;
  - que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.

## **Paragraphe 1AUEz 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, d'une part, et du SCoT du Pays de Vitré, d'autre part, les seuils de surfaces de commerces sont fixés ainsi :
  - dans l'enveloppe urbaine l'implantation est limitée à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment,
  - dans les secteurs périphériques l'implantation est autorisée entre 300 m<sup>2</sup> et 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par bâtiment, par création ou changement de destination de bâtiment existant.
  - dans la centralité la surface de plancher du commerce n'est pas limitée.

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

## **Paragraphe 1AUEz 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **4.1. Emprises au sol**

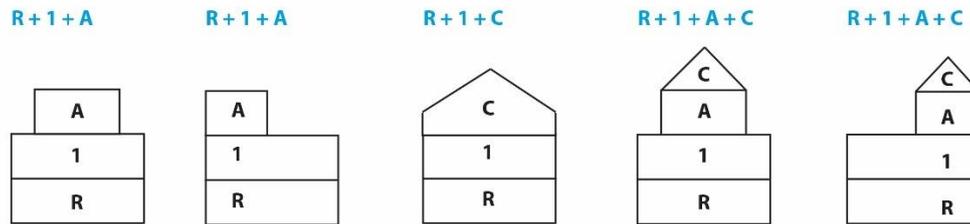
#### 4.1.1. Constructions principales/extensions/annexes

- Dans le cadre de la ZAC des périmètres constructibles peuvent être imposés.
- L'emprise au sol totale des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.
- L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée :
  - à 20m<sup>2</sup> au sol maximum pour un garage.
  - à 10m<sup>2</sup> au sol maximum pour un abri de jardin.

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

#### 4.2.1. Constructions principales/extensions:

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser RDC+1 +Comble +Attique avec un maximum de 12 m au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.



- La hauteur maximum du rez-de-chaussée sera de +50cm par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- Le rez-de-chaussée surélevé d'un niveau est interdit.

#### 4.2.2. Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3 m au point le plus haut, leur toiture devra être en harmonie avec celle de la construction principale.
- Les garages en sous-sol sont interdits pour les logements individuels.

#### 4.2.3. Autres dispositions

- Les règles de hauteur 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.
- Il pourra être imposé que la hauteur des éoliennes domestiques soumises à déclaration ne dépassera pas une hauteur au-dessus du point le plus haut du toit.

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

- Dans le cadre de la ZAC des périmètres constructibles peuvent être imposés.

#### 4.3.1. Annexes (autres que les garages)

- Elles devront être implantées soit :
  - En retrait d'au moins 3 mètres,
  - En retrait d'1 mètre et accompagné d'une haie pour masquer la construction.

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

- Les constructions devront respecter les périmètres constructibles portés sur les plans projets en Mairie.

#### 4.4.1. Constructions principales et extensions

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles seront implantées en retrait de 3 mètres minimum. (étant précisé que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres).

#### 4.4.2. Annexes

- Elles devront être implantées soit :
  - En limite séparatives,
  - En retrait d'au moins 3 mètres,
  - En retrait d'1 mètre et accompagné d'une haie pour masquer la construction.

### **Paragraphe 1AUEz 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

##### 5.1.1. Aspect général

- 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 constructions nouvelles, les aménagements et les extensions devront présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain. Les constructions annexes devront former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural.

##### 5.1.2. Façades

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc....).

#### **5.2. Clôtures**

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

##### 5.2.1. Les clôtures sur voies ou emprises publiques :

- Lorsqu'elles existent elles seront :
  - à dominante végétale,
  - d'une hauteur de 1,50 m maximum,
  - constituées d'arbustes d'essences locales et composées de feuillus et persistants,
  - à 0,50 m de la limite de propriété.

- Elles peuvent être :
  - doublées d'un grillage de 1,20 m dissimulé derrière la haie,
- Les murets de soutènements d'une hauteur de 0,60 m maximum peuvent être autorisés.

#### 5.2.2. Les clôtures en limite séparative

- Lorsqu'elles existent elles seront :
  - d'une haie vive d'arbustes d'essence locale et composées de feuillus et persistants,
  - d'une hauteur de 1,80 m maximum,
- Elles peuvent être :
  - doublées d'un grillage de 1,50 m de hauteur,
- Les murets de soutènements d'une hauteur de 0,10 m maximum peuvent être autorisés.
- Afin de protéger les espaces de terrasse, il est autorisé de réaliser en partie latérale dans le prolongement de la maison, un mur maçonné ou des panneaux bois de 1,80 m de haut maximum, sur un linéaire de 4m maximum.

#### 5.2.3. Les portails et portillons

- Un portail est autorisé sur l'entrée de la parcelle en recul de 6 m, qui s'ouvrira vers l'intérieur de la parcelle, ou avec ouverture coulissante.
- Les portillons sont autorisés sur les limites donnant sur la voie, ainsi que sur les limites donnant sur l'espace public tels que cheminements piétons, coulée verte, parking public, espaces verts, etc.
- Ils devront être réalisés en harmonie avec les couleurs de façade.
- La hauteur (poteaux compris) sera de 1,50 m maximum.
- Ils seront en structure bois ou métal peints, ou PVC et pourront être à claire voie.

### **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.

## **Paragraphe 1AUEz 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,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,
  - 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 et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe),

- néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable.

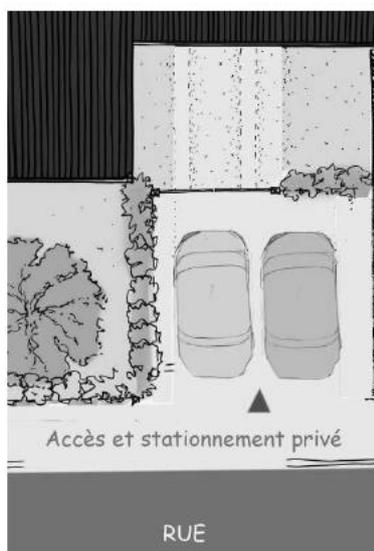
## **6.2. Autres dispositions**

- 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 du présent règlement.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

## **Paragraphe 1AUEz 7 – Stationnement**

### **7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.
- Pour toute construction nouvelle à **usage d'habitation** est exigée 2 places de stationnement par logement supérieur à 90 m<sup>2</sup> et 1 place supplémentaire par tranche supplémentaire de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée.
- Cette règle ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux pour lesquels une seule place par logement est imposée.
- Dans le cas de l'ensemble des parcelles donnant sur la voirie principale, le stationnement aménagé pour 2 véhicules sera constitué par l'accès figurant sur le plan projet en Mairie.



*Exemple*

## **7.2. Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m<sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment ou sur l'unité foncière.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

## **7.3. 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**

## **Paragraphe 1AUEz 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.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent respecter le positionnement et les conditions de desserte telles que définies au plan projet en Mairie.

## **Paragraphe 1AUEz 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

- 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 l'unité) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 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...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

#### 9.3. Réseaux divers

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

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

- Dans les opérations d'ensemble, 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 de la commune destinés à recevoir un ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

#### Paragraphe 1AUL 1 - Destinations et sous-destinations

##### **1.1. Est autorisée la destination suivante et ses sous-destinations**

- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Paragraphe 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 au paragraphe 1AUL 1.
- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt et aire de stockage de véhicules, d'épaves de véhicules, de garages collectifs de caravanes, de matériaux non liés aux travaux de constructions ou aménagements admis dans la zone.
- 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 isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

#### Paragraphe 1AUL 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Non règlementé

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

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

Non réglementé.

### Paragraphe 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. Éléments de paysage à protéger (bâti)**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourra être imposé.

#### **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.

### Paragraphe 1AUL 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,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,
  - 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 et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe),
  - néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable.

## **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 du présent règlement.

## **Paragraphe 1AUL 7 – Stationnement**

Non réglementé.

# **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **Paragraphe 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 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.

## **Paragraphe 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**

- 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**

- 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.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

### **9.3. Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

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

- Dans les opérations d'ensemble, 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 1AUAi

La zone 1AUAi correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation et destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AUAi 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

#### Paragraphe 1AUAi 1 - Destinations et sous-destinations

##### **1.1. Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations**

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Équipements d'intérêts collectif et services publics.
- Commerce et activités de service

#### Paragraphe 1AUAi 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 au paragraphe 1AUAi 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- 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 autorisés 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>.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations admises dans la zone et liés aux ouvrages et voirie nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.
- Les dépôts de véhicules, de matériaux et de matériels à condition d'une intégration environnementale, paysagère et urbaine satisfaisante et d'un aménagement végétal sur la parcelle permettant de dissimuler les dépôts.
- Les aires de stationnement ouvertes au public si elles s'intègrent à l'environnement.

### **Paragraphe 1AUAi 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, d'une part, et du SCoT du Pays de Vitré, d'autre part, les seuils de surfaces de commerces sont fixés ainsi :
  - dans l'enveloppe urbaine l'implantation est limitée à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment,
  - dans les secteurs périphériques l'implantation est autorisée entre 300 m<sup>2</sup> et 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par bâtiment, par création ou changement de destination de bâtiment existant.
  - dans la centralité la surface de plancher du commerce n'est pas limitée.

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

### **Paragraphe 1AUAi 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1. Hauteurs maximales autorisées**

- En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal.
- La hauteur de toutes constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
- Il n'est pas fixé de hauteur 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 : pylônes, antennes, silos, ...

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

##### 4.2.1. Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Non règlementé

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

- Les constructions, 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.

## **Paragraphe 1AUAi 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.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

### **5.2. Clôtures**

- Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront de style simple et, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
- La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres.

### **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.

## **Paragraphe 1AUAi 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,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,
  - 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 et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe),
  - néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable.

### **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 du présent règlement.
- Tout terrain recevant une construction doit être planté.

## **Paragraphe 1AUAi 7 – Stationnement**

### **7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

### **7.2. Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les autres constructions le nombre de stationnement pour les vélos doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

## **Paragraphe 1AUAi 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.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **Paragraphe 1AUAi 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.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

#### 9.2.2. Eaux pluviales

- 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.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

#### **9.3. Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

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

- 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 IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUAc

La zone 1AUAc correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation et destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre les secteurs à vocation principale d'activité. Le secteur concerné est l'extension du PA Ronzeray.

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 pouvant être contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

#### Paragraphe 1AUAc 1 - Destinations et sous-destinations

##### **1.1. Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations**

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Équipements d'intérêts collectif et services publics.

#### Paragraphe 1AUAc 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 au paragraphe 1AUAc 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- 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 autorisés 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>.

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations admises dans la zone et liés aux ouvrages et voirie nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.
- Les dépôts de véhicules, de matériaux et de matériels à condition d'une intégration environnementale, paysagère et urbaine satisfaisante et d'un aménagement végétal sur la parcelle permettant de dissimuler les dépôts.
- Les aires de stationnement ouvertes au public si elles s'intègrent à l'environnement.

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

### **Paragraphe 1AUAc 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1. Hauteurs**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 m au point le plus haut.

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

- Les constructions, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

##### 4.3.1. Dans les marges de recul

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul les extensions, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisées (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sans réduire l'inter-distance entre la route et le bâti des bâtiments existants).
- Dans les marges de recul des voies à grandes circulation la règle s'applique conformément au code de l'urbanisme et des études loi Barnier le cas échéant.
- 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).

##### 4.3.2. Le long des autres voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

## **Paragraphe 1AUAc 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.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

### **5.2. Clôtures**

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage de couleur gris anthracite dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres et peuvent être doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- La règle ne s'applique pas aux portillons et portails cependant ils doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

### **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.

## **Paragraphe 1AUAc 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,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,
  - 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 et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe),
  - néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable.

### **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 du présent règlement.
- Tout terrain recevant une construction doit être planté. 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et/ou plantée. Ces surfaces d'espaces verts devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées.

## **Paragraphe 1AUAc 7 – Stationnement**

### **7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Le stationnement ainsi que les manœuvres des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal.

### **7.2. Règles relatives au stationnement des vélos**

Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- Le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les autres constructions le nombre de stationnement pour les vélos doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

## **Paragraphe 1AUAc 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.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **Paragraphe 1AUAc 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**

### 9.3.1. 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.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

### 9.3.2. Eaux pluviales

- 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.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

## **9.4. Réseaux divers**

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

## **9.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 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.

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

# CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE à la ZONE AA

La zone AA 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 liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article AA 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone AA du PLU de MARTIGNÉ-FERCHAUD délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.

Elle est notamment concernée par des périmètres de risque technologique liés à la présence de l'usine Brochet. Les préconisations d'urbanisme sont reportées au règlement et le PAC Risques technologiques Société Moulins Brochet mis en annexe N°4 du règlement.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP Thématiques) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

*Cette zone est en partie concernée par :*

*Le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable de la Marinière, institué par un arrêté préfectoral en 2008 et modifié en 2017 et primant sur les dispositions du PLU (joint dans les annexes 6.2).*

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

### Article AA 1 - Destinations et sous-destinations

#### 1.1 Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations

- Exploitation agricole
- Habitation (limitation aux conditions de l'article AA 2).
- Équipements d'intérêt collectif et services publics (limitation aux conditions de l'article AA 2).

### Article AA 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 AA 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions et extensions situées dans une zone inondable et non autorisées au paragraphe G du chapitre I des dispositions communes.
- L'implantation de champs photovoltaïque au sol.

## **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, 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 en vue de réaliser un logement de fonction ou un local de permanence,
  - o le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
  - 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,
  - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments et installations 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 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.
- 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 Logements de fonction 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.
- L'extension des logements de fonction 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 AA 4,
  - 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 logements de fonction 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 AA 4.
- 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'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

- Dans les secteurs identifiés au documents graphique au titre de l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles (les carrières).
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- 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.
- Dans les emprises du chemin de fer, les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Dans le périmètre de surpression à effets irréversibles (B=50mbar) de la société Moulins Brochet est possible :
  - Les nouvelles constructions/installations, l'aménagement et l'extension constructions/installations existantes et autorisées dans la zone sous réserve de ne pas créer de nouvelles habitations, commerces, activités et de protéger les personnes des effets du risques. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
- Dans le périmètre de surpression à effets indirects (par bris de vitres-secteur b=20mbar) de la société Moulins Brochet est possible :
  - Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension de constructions/installations existantes et autorisées dans la zone sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

### 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 AA 4,
- 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 AA 4.
  - 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.

#### 2.2.2.3 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,
  - le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.
  - le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole 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 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.

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

Non réglementé.

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

## Article AA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

### 4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

#### 4.1.1 Extensions des habitations/logements de fonction

- Les extensions des constructions à usage d'habitation/logements de fonction 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> : 50 m<sup>2</sup> maximum.

#### 4.1.2 Annexes des habitations/logements de fonction

- Le cumul des annexes est limité à une emprise au sol totale de 50 m<sup>2</sup> plus une piscine limitée à une surface de bassin de 50 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Hauteurs maximales autorisées

#### 4.2.1 Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des bâtiments pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

#### 4.2.2 Constructions à usage d'habitation/logements de fonction

- La hauteur maximale des habitations et logements de fonction ne doit pas excéder :
  - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- En cas de toiture monopente, la hauteur maximale des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder :
  - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

#### 4.2.3 Annexes des habitations/logements de fonction

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

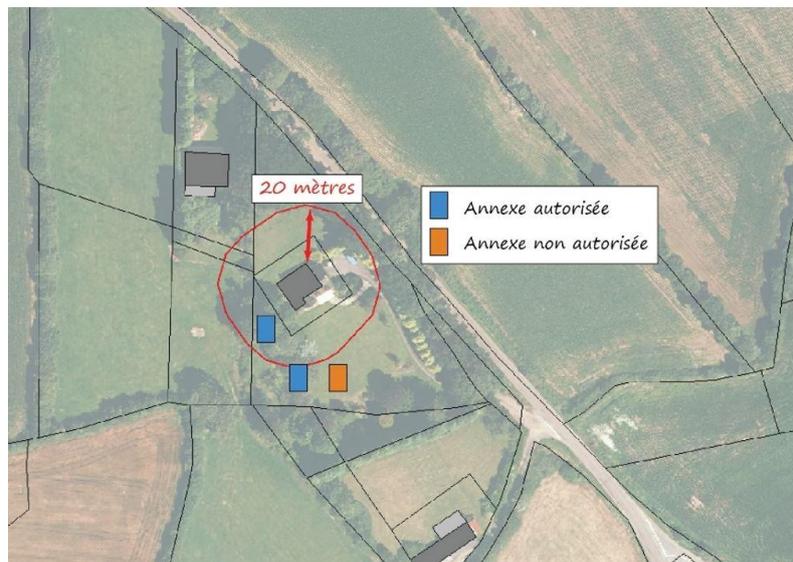
- Dans ces marges de recul les extensions, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisées (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie et sans réduire l'inter-distance entre la route et le bâti des bâtiments existants).
- Dans les marges de recul des voies à grandes circulation la règle s'applique conformément au code de l'urbanisme et des études loi Barnier le cas échéant.
- 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).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies et les extensions sont autorisées dans le prolongement des constructions existantes sans aucune avancée vers la voie et sans réduire l'inter-distance entre la route et le bâti des bâtiments existants.

#### **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 ou au sommet du plan vertical de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Les annexes autorisées à l'article AA 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 AA 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.

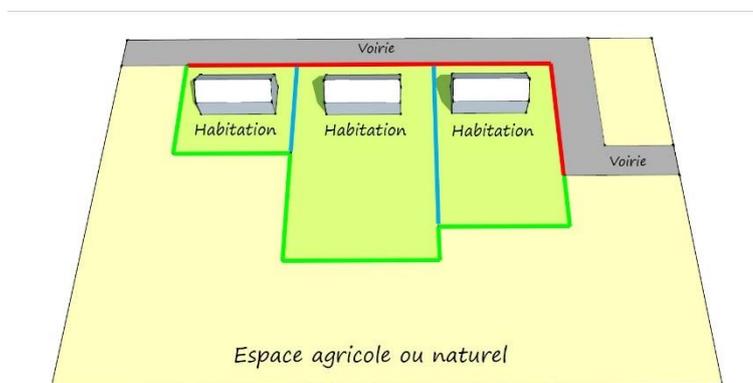
### 5.3 Clôtures

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

- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

#### 5.3.2 Constructions à usage d'habitation/logements de fonction

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



- Les éventuelles clôtures donnant :
  - ✓ Sur le domaine public (en rouge sur le schéma ci-dessus) seront constituées,
    - soit une haie vive variée.
    - soit une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).
    - soit des éléments ajourés (grilles, claustras...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,20 m.
    - soit un mur-bahut de 0,50 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras...) pour une hauteur totale maximum de 1,20 m.
  - ✓ Sur une limite de parcelle à usage d'habitation (en bleu sur le schéma ci-dessus) seront constituées,
    - de toutes clôtures ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur.
  - ✓ Sur une limite de parcelle naturelle ou à usage agricole (en vert sur le schéma ci-dessus) seront constituées,
    - soit une haie vive variée,
    - soit un grillage (dans une limite de 1,50 m de hauteur) pouvant être doublé d'une haie vive.

- ✓ De plus, en cas de proximité avec la voie ferrée, préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

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

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourra être imposé.

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

### **6.1 Traitement paysager**

- Afin de faciliter leur intégration dans l'environnement, des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
  - des installations et bâtiments agricoles,
  - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

### **6.2 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,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,
  - 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 et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe),
  - néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable.

### **6.3 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 du présent règlement.

## **Article AA 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 AA 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 doivent être limités à un seul par propriété.

## **Article AA 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 Electricité et téléphone**

- 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.

### **9.3 Assainissement des eaux usées**

- Outre les exploitations agricoles qui disposent de leur propre système, 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.

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 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.

La zone AI du PLU de MARTIGNÉ-FERCHAUD possède 3 zones AI :

- ✓ **AIa et AIb et AId** délimitant les STECAL destinés aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.
- ✓ **AIc** délimitant les STECAL destinés à l'artisanat et au commerce de détail

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

#### Article AI 1 - Destinations et sous-destinations

##### **1.1 Sont autorisées les sous-destinations suivantes**

###### En zone AIa, AIb et AId

- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

###### En zone AIc

- Artisanat et commerce de détail.

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

##### **2.1 Sont interdits**

###### En tous secteurs

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article AI 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- La création de logements nouveaux.
- 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**

###### En tous secteurs

- L'extension ou la construction de bâtiments liés à une activité existante sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
  - elle ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- elle sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article AI 4,
- elle ne doivent 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.

### **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**

##### **En tous secteurs**

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

##### **En zones AIa et AIc**

- L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'activités ne pourra excéder 50% de l'emprise existante.

##### **En zones AIb**

- L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'activités ne pourra excéder 50m<sup>2</sup>.

##### **En zones AId**

- L'emprise au sol totale des bâtiments d'activités ne pourra excéder 3 000m<sup>2</sup>.

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

##### **En tous secteurs**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut.
- Toutefois, ces hauteurs ne seraient pas admises dans le cas de constructions qui ne s'intègrent pas dans le paysage.

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

##### **En tous secteurs**

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul les extensions, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisées (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie et sans réduire l'inter-distance entre la route et le bâti des bâtiments existants).
- Dans les marges de recul des voies à grandes circulation la règle s'applique conformément au code de l'urbanisme et des études loi Barnier le cas échéant.

- 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).
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies et les extensions sont autorisées dans le prolongement des constructions existantes sans aucune avancée vers la voie sans réduire l'inter-distance entre la route et le bâti des bâtiments existants.

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

##### **En tous secteurs**

- 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.

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

##### **En tous secteurs**

##### **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.

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

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourra être imposé.

##### **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 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 :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,
  - 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 et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe),
  - néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable.

### **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 du présent règlement.
- Tout terrain recevant une construction doit être planté.

## **Article AI 7 – Stationnement**

### **En tous secteurs**

- 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**

### **En tous secteurs**

#### **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**

### **En tous secteurs**

#### **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 Electricité et téléphone**

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

#### **9.3 Assainissement**

##### **9.3.1 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.

##### **9.3.2 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.

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

# CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NP

La zone NP 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.

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

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP Thématiques) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

*Cette zone est en partie concernée par :*

*Le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable de la Marinière, institué par un arrêté préfectoral en 2008 et modifié en 2017 et primant sur les dispositions du PLU (joint dans les annexes 6.2).*

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

### Article NP 1 - Destinations et sous-destinations

#### 1.1 Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations

- Équipements d'intérêt collectif et services publics (limitation aux conditions de l'article NP 2).
- Exploitation Forestière (limitation aux conditions de l'article NP 2).

### Article NP 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 NP 1 et non autorisées sous conditions au présent article,
- Les constructions et extensions situées dans une zone inondable et non autorisées au paragraphe G du chapitre I des dispositions communes.
- 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 annexes et sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes implantation de sites et champs photovoltaïque au sol.

## **2.2 Sont autorisés sous conditions**

### **2.2.1 Aménagements forestiers**

- La création d'aménagements nécessaires à la gestion forestière, desserte, place de dépôts et stockage de bois sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### **2.2.2 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 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.
- 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...), les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, gestion des eaux pluviales...) nécessaires au fonctionnement des réseaux ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Dans les emprises du chemin de fer, les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

## **2.3 Espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

*Non réglementé.*

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

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

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul les extensions, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisées (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sans réduire l'inter-distance entre la route et le bâti des bâtiments existants).

- Dans les marges de recul des voies à grandes circulation la règle s'applique conformément au code de l'urbanisme et des études loi Barnier le cas échéant.
- 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).

#### **4.2 Implantation des constructions par rapport au milieu naturel sensible**

- Les constructions autorisées sous conditions doivent être implantées à au moins 35 mètres des berges des cours d'eau.
- Elles ne doivent pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 35 mètres entre la construction et le cours d'eau.
- Des distances différentes peuvent être autorisées pour des constructions, installations, ouvrages et aménagements d'intérêts généraux.

### **Article NP 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.

#### **5.3 Clôtures**

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, doublées ou non d'une haie vive variée.
- De plus, en cas de proximité avec la voie ferrée, préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

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

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourra être imposé.

#### **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 NP 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,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,
  - 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 et d'un linéaire au moins identique (ceci est détaillé en annexe),
  - néanmoins, les travaux suivants d'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies est autorisés sans déclaration préalable.

### **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 du présent règlement.

## **Article NP 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 NP 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 NP 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 Electricité et téléphone**

- 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.

### **9.3 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.

## CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NF

La zone NF est destinée à être protégée en raison de l'existence d'exploitations forestières dotées d'un document de gestion durables.

La zone NF peut recevoir des constructions, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

*Cette zone est en partie concernée par :*

*Le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable de la Marinière, institué par un arrêté préfectoral en 2008 et modifié en 2017 et primant sur les dispositions du PLU (joint dans les annexes 6.2).*

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

#### Article NF 1 - Destinations et sous-destinations

##### **1.1 Sont autorisées la sous-destination et la destination suivantes**

- Exploitation forestière.

#### Article NF 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 NF 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 champs 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.

### 2.2.3 Autres constructions, installations et aménagements soumis à conditions particulières

2.2.3.1 La création d'aménagements nécessaires à la gestion forestière, desserte, place de dépôts et stockage de bois sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

2.2.3.2 Constructions et extensions des bâtiments liés à l'exploitation forestière 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 définies à l'article NF 4,

### 2.2.3.3 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 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.

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

*Non réglementé.*

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

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

#### **4.1 Hauteurs maximales autorisées**

- La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation forestière ne doit pas excéder 15 mètres au faitage ou au point le plus haut.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul les extensions, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisées (dans leur prolongement sans aucune

avancée vers la voie sans réduire l'inter-distance entre la route et le bâti des bâtiments existants).

- Dans les marges de recul des voies à grandes circulation la règle s'applique conformément au code de l'urbanisme et des études loi Barnier le cas échéant.
- 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).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies et les extensions sont autorisées dans le prolongement des constructions existantes sans aucune avancée vers la voie et sans réduire l'inter-distance entre la route et le bâti des bâtiments existants.

#### **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 à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Article NF 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 éventuelles clôtures doivent être constituées :
  - o soit une haie vive variée,
  - o soit d'un dispositif largement ajouré laissant la circulation libre de la petite faune, flore et l'écoulement des eaux.

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

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourra être imposé.

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

### **6.1 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 du présent règlement.

## **Article NF 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 NF 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 NF 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 Electricité et téléphone**

- 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.

## **9.3 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.

# **ANNEXE N°1**

## **Procédure de protection des dispositifs anti-érosif**

## Principe d'entretien d'une haie

L'entretien courant d'une haie (recepape, élagage, abattages raisonnés) est autorisé sans déclaration préalable à partir du moment où le caractère boisé de la haie est conservé.

Concernant les demandes d'arasement de talus ou d'arrachage de haie, chaque projet sera validé ou non par l'autorité territoriale en charge de l'Application du Droit des Sols (ADS), avec l'appui de la commission paysage communale, selon les divers intérêts que présentera la haie en termes de fonctionnalité (rôle hydraulique, rôle tampon, rôle antiérosif, rôle patrimonial, rôle éolien, etc.). Une importance particulière sera accordée aux haies bocagères sur talus perpendiculaires à la pente et présentant un rôle de zone tampon et de protection du réseau hydrographique (cours d'eau et zones humides).

Un arasement ou arrachage pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès dans les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. Concernant les arbres morts ou sénescents, leur abattage n'est pas obligatoire lorsqu'il n'y a pas de danger pour autrui. Un arbre mort ou sénescant permet d'accueillir une faune spécifique (rapaces nocturnes, insectes xylophages...). L'abattage de ces arbres peut-être autorisé à partir du moment où ils n'hébergent pas d'espèces protégées, notamment le grand capricorne des chênes présent sur la commune (Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection).

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies bocagères dûment motivés, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge\* de déplacer ou de reconstituer un linéaire au moins identique à celui arasé en quantité (mesuré en mètres) et en qualité (haie sur talus, connectivité avec le maillage existant, essences présentes...). Ces travaux devront être effectués au plus tard l'hiver suivant l'arasement ou l'arrachage.

Le renouvellement des arbustes et arbres de haut-jet ou la création d'une nouvelle haie en compensation seront assurés :

- Soit par régénération naturelle en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place et en les protégeant du bétail si nécessaire ;
- Soit artificiellement en replantant des arbres et arbustes issus uniquement d'essences bocagères locales avec une essence de haut jet au minimum tous les 10 mètres.

Les travaux d'embellissement du siège d'exploitation, de jardins privés (haies ornementales...) ne constituent pas une mesure compensatoire. Pour les plantations, seules les essences locales seront utilisées.

Toute suppression doit être signalée en mairie avant tous travaux. Conformément à l'article L480-4 du code de l'urbanisme, l'absence de déclaration préalable est passible d'une amende allant de 1200 à 300 000 euros d'amendes, ainsi que d'une remise en conformité des lieux. Pour les demandes intervenant en cours ou après les travaux, et ne permettant plus d'étudier la demande dans de bonnes conditions ; le linéaire exigé en compensation (ou en remise en conformité des lieux) devra être deux fois plus important que le linéaire supprimé. Cette mesure s'applique à l'arasement et au défrichement d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies.

\* Des aides financières et techniques sont possibles, se renseigner auprès du service concerné de Roche aux Fées Communauté.

# La procédure administrative en cas d'intervention sur une haie :

28-01-2019 Réunion Commission paysage de Martigné-Ferchaud

## PERMANENCES : Vérification de l'inventaire du bocage

### 1 Pourquoi une commission ?

Une fois le bocage préservé dans un document d'urbanisme, les arasements de toute ou partie du bocage seront soumis à déclaration préalable en mairie.



Afin d'étudier ces déclarations préalables, une commission bocage communale peut être mise en place. Constituée d'élus, d'exploitants agricoles et d'autres utilisateurs de l'espace (chasseurs, randonneurs, ...), elle se réunit une à deux fois par ans afin d'émettre un avis motivé sur le(s) projet(s) d'arasements et défrichements de l'année.

Elle est un véritable outil d'aide à la décision au service d'une meilleure gestion communale du bocage.

### 2 Les aménagements soumis ou non à déclaration

#### AUCUNE DEMANDE EN MAIRIE

- L'entretien courant du bocage (élagage, recépage, ...)



#### DEMANDE PREALABLE EN MAIRIE

- L'arasement de talus
- L'arrachage de haies
- Les coupes à blanc ne permettant pas la reprise des souches

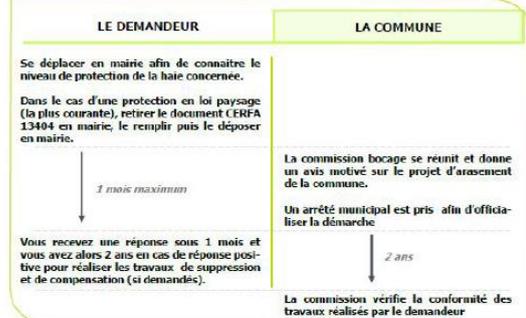


Que risque t'on en cas de destruction de haie sans déclaration ?



L'absence de déclaration préalable est passible d'une amende allant de 1 200 à 300 000 euros (article L480.4 du code de l'urbanisme). Une interruption des travaux peut être ordonnée et une remise en conformité des lieux peut être prononcée judiciairement. Cette mesure s'applique à l'arasement et au défrichement d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (élagage, balivage).

### 3 Comment faire une déclaration préalable de travaux



### 4 Les différents avis de la commission bocage (3 possibilités)

**A** Autorisation de réalisation des travaux sans contrepartie  
Ex : Abattage de peupliers pour exploitation du bois

**B** Refus de la réalisation des travaux  
Ex : la haie protège une habitation, la voirie, le cours d'eau

**C** Autorisation de réalisation des travaux sous conditions  
Ex : Création d'une haie ou renforcement d'une haie existante à un endroit stratégique (de fonctionnalité ou linéaire équivalent suivant l'importance de la haie)



# **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
		Elodea nuttallii (Planchon) St. John	Elodée de Nuttall
	Amphibie vivace	Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Grand lagarosiphon
		Crassula Helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
		Hydrocotyle ranunculoides L. f.	Hydrocotyle fausse renoncule
		Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie à grande fleur
		Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie faux pourpier
	Herbacée annuelle	Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Bresil
Ambrosia artemisiifolia L.		Ambroisie à feuilles d'armoise	
Impatiens balfouri Hooker fil.		Balsamine de Balfour	
Impatiens capensis Meerb		Balsamine du Cap	
Herbacée pluriannuelle	Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya	
	Impatiens parviflora DC.	Balsamine	
Herbacée vivace	Heracleum mantegazzianum gr.	Berce du Caucase	
	Petasites fragrans	Pétasite odorante	
	Petasites hybridus	Pétasite hybride	
	Polygonum polystachyum Meisn	Renouée à épis nombreux	
Arbuste	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	
	Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline	
	Reynoutria x bohemica J. Holub	Renouée de Bohême	
		Baccharis halimifolia L.	Seneçon en arbre
2	Hydrophyte flottante	Eichhomia crassipes (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
		Lemna minuta H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
		Lemna turionifera Landolt	Lenticule à turion
	Herbacée annuelle	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
		Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolle
		Allium triquetrum	Ail à trois angles
	Herbacée vivace	Aster lanceolatus Willd.	Aster lancéolé
		Aster novi-belgii gr.	Aster de Virginie
		Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster écailléux
		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	
Graminée vivace	Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique	
	Senecio inaequidens DC.	Seneçon du Cap	
	Paspalum dilatatum Poirret	Millet bâtard	
	Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	
Arbuste	Spartina alterniflora Loisel	Spartine à feuilles alternes	
	Spartina anglica C.E. Hubbard	Spartine anglaise	
	Buddleja davidii Franchet	Buddleia du père David	
Arbre	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*		Faible/Négligeable
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
Cryptoméria du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacees	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.

# **ANNEXE N°4**

## **Risques Technologiques Moulins Brochet**