

PLAN LOCAL D'URBANISME

N°4 - Règlement littéral

Date d'approbation du PLU : 03/09/20



COMMUNE DE MÉZIÈRES-SUR-COUESNON

SOMMAIRE

	Page
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
Chapitre I Règlement applicable à la zone UA	20
Chapitre II Règlement applicable à la zone UB	28
Chapitre III Règlement applicable à la zone UL	35
Chapitre IV Règlement applicable à la zone UE	38
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	43
Chapitre I Règlement applicable à la zone 1AUB	44
Chapitre II Règlement applicable à la zone 1AUL	51
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	54
Chapitre I Règlement applicable à la zone A	55
Chapitre II Règlement applicable à la zone AE	64
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	71
Chapitre I Règlement applicable à la zone N	72
Chapitre II Règlement applicable à la zone NP	78
ANNEXE N°1 Règles relatives aux places de stationnement	82
ANNEXE N°2 Liste des espèces invasives	85
ANNEXE N°3 Liste des espèces allergisantes	87

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

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 111-26 et R 111-27.

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

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

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

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

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

4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

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

c. Les zones agricoles dites « zones A »

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

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

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

5. LEXIQUE

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

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. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Claustra

Paroi ajourée pouvant servir de clôture extérieure.

Construction nouvelle

Construction nouvellement bâtie, indépendante d'une autre construction.

Contigu

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

Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
1. Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole : Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'art. L311-1 du code rural et de la pêche maritime qui précise que sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. <u>Liste non exhaustive</u> : élevage, maraîchage, arboriculture, horticulture, pépinières, terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux, ...), méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation et majoritairement gérées par des exploitants agricoles. Exploitation forestière : Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. <u>Liste non exhaustive</u> : maisons forestières, scieries, ...
2. Habitation	Logement : Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ex : yourtes - Les chambres d'hôtes au sens de l'art. D324-13 du code du tourisme (c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes) - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). - Les gîtes Est considéré comme logement au sens du code de la construction et de l'habitat, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilette, W-C.), d'un bloc

	cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparé dotée d'un verrou de sûreté. Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus. Hébergement : Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. <u>Liste non exhaustive</u> : hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, maisons de retraite de type résidences seniors ou EHPAD, foyers de travailleurs et résidences autonomie, ...), hébergement des élèves, stagiaires, étudiants (résidences universitaires, ...), hébergement temporaire (migrants, centres d'hébergement d'urgence, jeunes travailleurs, résidence-services, ...), hébergement social (foyer d'accueil, ...), résidence hôtelière à vocation sociale, etc.
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. <u>Liste non exhaustive</u> : mairie, préfecture, services déconcentrés de l'État, commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, maisons de service public, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, etc. Autres équipements recevant du public : Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage. <u>Liste non exhaustive</u> : salle polyvalente, maison de quartier, église, mosquée, temple, permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, aires d'accueil des gens du voyage, postes d'observation de la faune et de la flore, aire de jeux, etc.

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie. Les logements de fonction d'un service public sont intégrés à cette sous-destination. <u>Liste non exhaustive</u> : constructions nécessaires au réseau de traitement des déchets (déchèteries, centre d'enfouissement des déchets,...) au réseau de traitement de l'eau (station de traitement de l'eau potable, château d'eau, stations d'épuration,...), au réseau de transports collectifs (métro, réseau de bus,...), au réseau de production et de distribution d'énergie (poste de transformation électrique, parc photovoltaïque, éolienne, pylône,...), services techniques et équipements techniques des communes, serres municipales, etc. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. <u>Liste non exhaustive</u> : crèche, école maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissements d'enseignement et de formation pour adulte, établissements de recherche agricole, centres de loisirs, hôpitaux, cliniques, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, etc. Salle d'art et de spectacles : Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
--	---

	Equipements sportifs : Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. <u>Liste non exhaustive</u> : stades, gymnases, piscines ouvertes au public, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, golf, accrobranche, etc.
4. Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail : Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. <u>Liste non exhaustive</u> : épicerie, supermarché, hypermarché, points permanents de retrait par la clientèle d'achats commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile, station-service, 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 service : cordonnerie, salon de coiffure, etc.
	Restauration : Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour 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 équipement
	Commerce de gros : Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale 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 à des particuliers. <u>Liste non exhaustive</u> : avocat, architecte, médecin, maison médicale, pharmacie, assurance, banque, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel,

	concessionnaire automobile, "showrooms", magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, paysagiste, etc. Hébergement hôtelier et touristique : Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Elle comprend toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). <u>Liste non exhaustive</u> : hôtel, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de tourisme, etc. Cinéma : Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. 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'art.19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015. <u>Liste non exhaustive</u> : construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, garagiste et autres activités de réparation, etc. Entrepôt : Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

	Bureau : Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre des congrès et d'exposition : Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Distances (mesure des)

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

Extensions

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

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 règlementée par les articles 4 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 correspondent aux limites entre l'unité foncière de la construction et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

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.

Restauration d'un bâtiment

La restauration d'un bâtiment consiste à lui restituer son caractère, en employant des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque.

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, espaces verts, emplacements réservés divers, cheminements piétons, pistes cyclables...

Vues

Sont considérées comme des vues, toutes ouvertures pratiquées dans un bâtiment (du type portes, fenêtres ou lucarnes de toit) permettant le regard, de même que les éléments de type balcons ou terrasses.

6. ADAPTATIONS MINEURES

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

7. OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

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

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

8. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

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

9. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III

- Article R.523-1 du Code du patrimoine

« Les opérations d'aménagement, de constructions 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 de 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 ».

- Article R.523-4 du Code du patrimoine

Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

- Article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme)

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

- Article L.522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

- Article L.522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

- Article L.531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

Code de l'urbanisme

- 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. »

Code de l'environnement

- Article L.122-1 du Code de l'environnement

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

Code pénal

- Article 322-3-1, 2° du Code pénal

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

Les zones de protections demandées au plu au titre de l'archéologie sont identifiées aux documents graphiques par la trame suivante :



10. 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.

11. PRESCRIPTIONS DU PLU

A. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PRÉSERVER

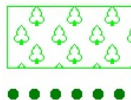
Il est rappelé qu'en application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.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

Protection des végétaux

Une déclaration préalable est obligatoire lors de la suppression d'un élément identifié, sauf 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.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par les trames suivantes :



Protection du 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 les trames suivantes :

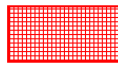


B. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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.

Sur ces emplacements, toutes constructions ou aménagements autres que ceux objets de la réserve sont interdits.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



C. PRÉSERVATION DU COMMERCE

Linéaires commerciaux

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

Ils sont identifiés aux documents graphiques par le symbole suivant :



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

Centralité commerciale

Des dispositions spécifiques sont prévues pour la création de commerce de détail afin de conforter la centralité commerciale du bourg (L 151-16 du code de l'urbanisme).

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



La fonction commerciale de proximité a vocation à être confortée pour une réponse aux besoins de leur population dans la centralité. Au sein de cette centralité, le développement est libre et sans contraintes.

En dehors de la centralité, et si l'article 1 de la zone l'autorise, le développement commercial est restreint :

Besoins courants

Pour les besoins courants, dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune, des créations exceptionnelles de surfaces commerciales, en cohérence avec le parti d'aménagement poursuivi par les documents d'urbanisme et formalisé soit dans le PADD soit dans les orientations d'aménagement du PLU, pourront avoir lieu en dehors des centralités, si tous les critères suivants sont satisfaits :

- s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités ;
- être déconnectées des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;

- s'inscrire dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;
- en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial.

Les mêmes orientations s'appliquent aux extensions limitées des commerces existants.

Besoins occasionnels et exceptionnels

S'agissant des besoins occasionnels et exceptionnels, des créations de petites surfaces commerciales et des extensions limitées des commerces existants pourront avoir lieu, à titre exceptionnel, en dehors des centralités si toutes les conditions suivantes sont satisfaites :

- répondre à leur modernisation ;
- s'inscrire en complémentarité avec la centralité ;
- en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial ;
- améliorer la qualité architecturale et l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings ;
- limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux (ressource en eau, énergie, déchets, économie de l'espace...).

Types de besoins	Caractéristiques	Enjeux d'aménagement du territoire	Lieux privilégiés d'implantation
Courants	Achat très régulier	Déplacements nombreux et fréquents Enjeu de proximité géographique et d'accessibilité pour tous Desserte modes actifs Animation de la vie urbaine	Centralités
Occasionnels	Achat régulier ou occasionnel selon les formats	Selon les formats : Petits formats : Enjeu de proximité géographique, d'accessibilité TC forte et modes actifs. Selon les formats, Plus grands formats : Accessibilité TC et voiture, emprise foncière plus importante	Centralités du Cœur de métropole, des pôles structurants de bassin de vie de l'armature urbaine ou ZACom selon les formats
Exceptionnels	Achat exceptionnel	Effet masse de l'offre commerciale, accessibilité TC et voiture	Centralités du Cœur de métropole, des pôles structurants de bassin de vie de l'armature urbaine ou ZACom selon les formats de commerce

D. ZONES HUMIDES

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



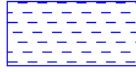
En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Couesnon approuvé par arrêté préfectoral du 12 décembre 2013 et SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais...

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

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

E. ZONES INONDABLES

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 :



F. MARGES DE REcul

Les marges de recul imposées aux constructions selon le règlement de voirie départementale sont reportées au règlement graphique.

Dans les marges de recul portées aux plans (le long des RD 23, 102 et 794), les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sont interdites sauf :

- 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 sauf pour l'extension des bâtiments agricoles et l'amélioration de l'habitat).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

La zone UA 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 MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

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

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

Article UA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article UA 3)
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Bureau

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

2.1 Sont interdits

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

Article UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation, identifiés aux documents graphiques du règlement, est interdit.
- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces ont pour vocation à être accueillis dans la centralité identifiée aux documents graphiques. En dehors de cette centralité, le développement commercial est restreint (cf. Dispositions générales 12.C).

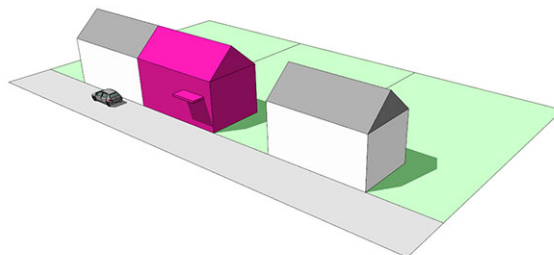
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

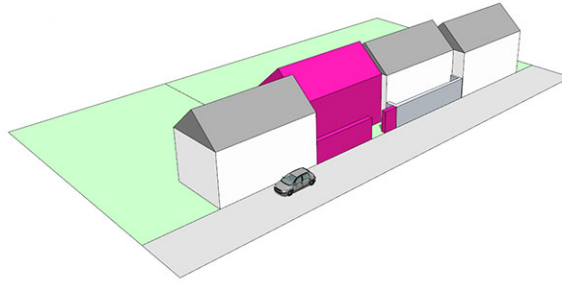
4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.1.1 Constructions nouvelles

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



- La construction en retrait maximum de 5 mètres peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par la mise en place d'élément de type mur, porche, portail..., et respecte la typologie urbaine existante.



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

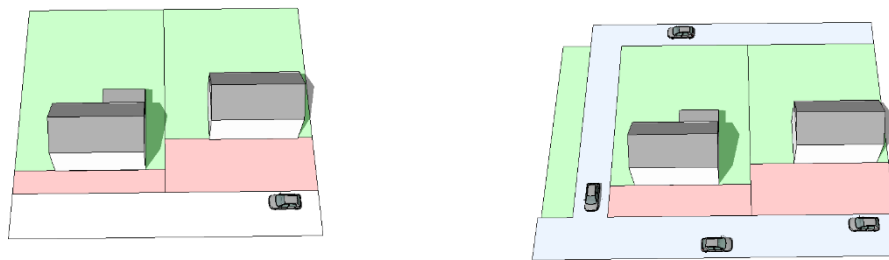
4.1.2 Extensions

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

4.1.3 Annexes

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

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



Les annexes sont interdites dans les secteurs rouges.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.2.1 Constructions nouvelles

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée sur une des limites séparatives.
- En cas de recul des autres façades, celui-ci doit être :
 - o au moins égal à la moitié de la hauteur verticale de la façade du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à la limite séparative, pour les façades ou parties de façades comportant des vues avec un minimum de 1,90 mètre.
 - o d'au moins 1,90 mètre pour les façades ne comportant pas de vues.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.2.2 Extensions

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

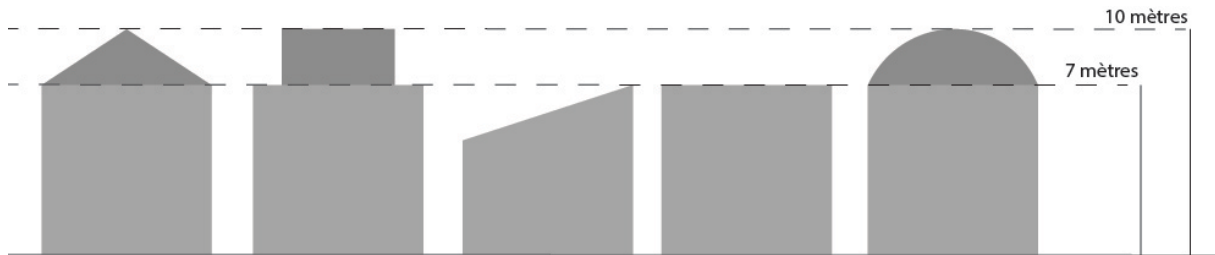
4.2.3 Annexes

- Les annexes peuvent être construites en limite si elles sont en murs aveugles, sinon la distance doit au moins être égale à 2 mètres.

4.3 Hauteurs maximales autorisées

4.3.1 Constructions nouvelles et extensions

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



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

4.3.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres au point le plus haut.

4.3.3 Autres dispositions

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

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

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Clôtures

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

5.2.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques

- Elles seront constituées :
 - soit d'une haie vive variée.
 - soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charmillle...).



Autorisé



Non autorisé

- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale de 1,60 m.



Autorisé



Non autorisé

- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 m.

5.2.2 Clôtures en limite séparative

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

5.3 Éléments de paysage à protéger (bâti)

- 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.

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 UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

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

6.2 Limitation de l'imperméabilisation

- Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions, l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les aires de stationnement privilégieront les matériaux perméables.

6.3 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant, répertoriées en annexe n°2 du présent règlement, est interdite.
- La plantation d'espèces végétales exotiques envahissantes, répertoriées dans l'arrêté du 14 février 2018, est interdite.

Article UA 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement

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

7.2 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute création de nouveau logement, est exigée 1 place de stationnement par logement minimum.

7.3 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 2% de la surface de plancher.

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation collective, sont exigés 2 m² par logement réalisé dans le bâtiment.

7.4 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

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

8.2 Accès

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

Article UA 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

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

9.2 Assainissement

9.2.1 Eaux usées

- 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.
- 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...).

9.3 Réseaux divers

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

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

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

Elle couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre ancien du bourg de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

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

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

Article UB 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article UB 3)
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Bureau

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

2.2 Sont autorisées sous conditions

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la 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.

Article UB 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces ont pour vocation à être accueillis dans la centralité identifiée aux documents graphiques. En dehors de cette centralité, le développement commercial est restreint (cf. Dispositions générales 12.C).

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

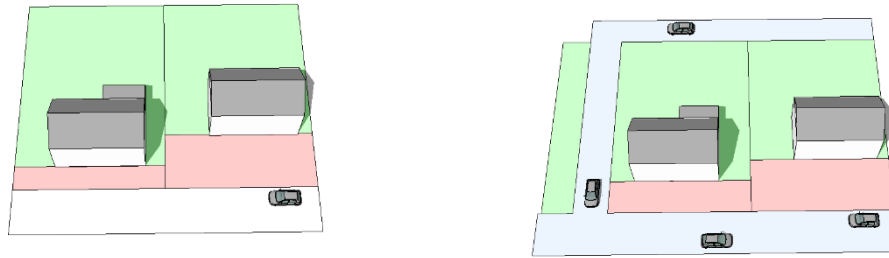
4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.1.1 Constructions nouvelles et extensions

Non réglementé.

4.1.2 Annexes

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



Les annexes sont interdites dans les secteurs rouges.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.4.1 Constructions nouvelles et extensions

- En cas de recul des façades, celui-ci doit être :
 - o au moins égal à la moitié de la hauteur verticale de la façade du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à la limite séparative, pour les façades ou parties de façades comportant des vues avec un minimum de 1,90 mètre.
 - o d'au moins 1,90 mètre pour les façades ne comportant pas de vues.
- Toutefois, l'implantation en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

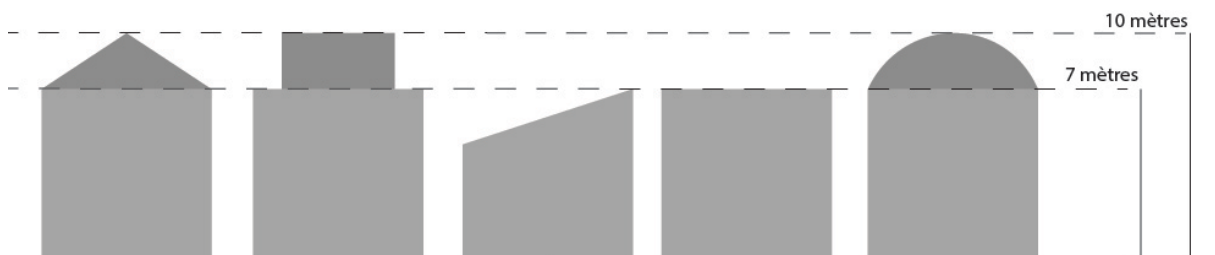
4.4.2 Annexes

- Les annexes peuvent être construites en limite si elles sont en murs aveugles, sinon la distance doit au moins être égale à 2 mètres.

4.3 Hauteurs maximales autorisées

4.3.1 Constructions nouvelles et extensions

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



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

4.3.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres au point le plus haut.

4.3.3 Autres dispositions

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

Article UB 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Clôtures

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

5.2.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques

- Elles seront constituées :
 - soit d'une haie vive variée.
 - soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charmillé...).



Autorisé



Non autorisé

- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale de 1,60 m.

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 m.

5.2.2 Clôtures en limite séparative

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

5.3 Éléments de paysage à protéger (bâti)

- 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.

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 UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

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

6.2 Limitation de l'imperméabilisation

- Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions, l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les aires de stationnement privilégieront les matériaux perméables.

6.3 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant, répertoriées en annexe n°2 du présent règlement, est interdite.
- La plantation d'espèces végétales exotiques envahissantes, répertoriées dans l'arrêté du 14 février 2018, est interdite.

Article UB 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement

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

7.2 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute création de nouveau logement, sont exigées 2 places de stationnement par logement minimum.

7.3 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 2% de la surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation collective, sont exigés 2 m² par logement réalisé dans le bâtiment.

7.4 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UB 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

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

8.2 Accès

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

Article UB 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

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

9.2 Assainissement

9.2.1 Eaux usées

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

9.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 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...).

9.3 Réseaux divers

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

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UL

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

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

Article UL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

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

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UL 1.
- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liés ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

Article UL 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UL 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

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

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2 Performances énergétiques et environnementales

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

Article UL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Article UL 7 - Stationnement

Non réglementé.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UL 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

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

8.2 Accès

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

- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.

Article UL 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

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

9.2 Assainissement

9.2.1 Eaux usées

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

9.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 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...).

9.3 Réseaux divers

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

CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

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

Cette zone possède quatre sous-secteurs :

- UEb qui couvre le parc d'activités de Bellevue.
- UEp qui couvre le parc d'activités du Parc.

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

Article UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

En zone UEb

Habitation

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

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article UE 2)
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt

En zone UEp

Habitation

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

Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail (sous conditions définies à l'article UE 2)
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt

Article UE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**2.1 Sont interdits****En toutes zones**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UE 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Les nouvelles constructions relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».
- La construction 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 toutes zones**

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - o qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.
 - o que sa surface de plancher ne dépasse pas 30 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article UE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En toutes zones

- Les constructions et extensions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En toutes zones

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

4.3 Hauteurs maximales autorisées

En toutes zones

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

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

5.1 Aspect des constructions

En toutes zones

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Performances énergétiques et environnementales

En toutes zones

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

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

6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

En toutes zones

- La destruction d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- o est soumise à déclaration préalable,
- o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, environnemental,
- o lorsqu'elle est autorisée, elle devra être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

En toutes zones

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant, répertoriées en annexe n°2 du présent règlement, est interdite.
- La plantation d'espèces végétales exotiques envahissantes, répertoriées dans l'arrêté du 14 février 2018, est interdite.

Article UE 7 - Stationnement

En toutes zones

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

En toutes zones

- 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

En toutes zones

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés 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 UE 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

En toutes zones

- 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

En toutes zones

9.2.1 Eaux usées

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

9.2.2 Eaux pluviales

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

9.3 Réseaux divers

En toutes zones

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUB

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

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

Article 1AUB 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerce et activité de service

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Bureau

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

2.2 Sont autorisées sous conditions

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

Article 1AUB 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces ont pour vocation à être accueilli dans la centralité identifiée aux documents graphiques. En dehors de cette centralité, le développement commercial est restreint (cf. Dispositions générales 12.C).

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.1.1 Constructions nouvelles et extensions

Non réglementé.

4.1.2 Annexes

Non réglementé.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.2.1 Constructions principales et extensions

- En cas de recul des façades, celui-ci doit être :
 - o au moins égal à la moitié de la hauteur verticale de la façade du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à la limite séparative, pour les façades ou parties de façades comportant des vues avec un minimum de 1,90 mètre.
 - o d'au moins 1,90 mètre pour les façades ne comportant pas de vues.
- Toutefois, l'implantation en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

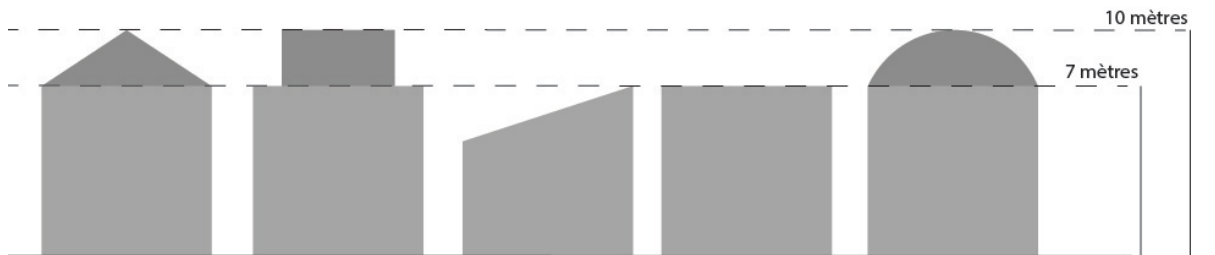
4.2.2 Annexes

- Les annexes peuvent être construites en limite si elles sont en murs aveugles, sinon la distance doit au moins être égale à 2 mètres.

4.3 Hauteurs maximales autorisées

4.3.1 Constructions nouvelles

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



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

4.3.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres au point le plus haut.

4.3.3 Autres dispositions

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

Article 1AUB5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Clôtures

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

5.2.3 Clôtures sur voies ou emprises publiques

- Elles seront constituées :
 - soit d'une haie vive variée.
 - soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charmillle...).



Autorisé



Non autorisé

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



Autorisé



Non autorisé

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

5.2.4 Clôtures en limite séparative

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

5.3 **Performances énergétiques et environnementales**

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

Article 1AUB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 **Éléments de paysage à protéger (végétaux)**

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

6.2 **Autres dispositions**

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant, répertoriées en annexe n°2 du présent règlement, est interdite.
- La plantation d'espèces végétales exotiques envahissantes, répertoriées dans l'arrêté du 14 février 2018, est interdite.

Article 1AUB 7 - Stationnement

7.1 **Règles relatives au stationnement**

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

7.2 **Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Pour toute création de nouveau logement, sont exigées 2 places de stationnement par logement minimum.

7.3 **Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 2% de la surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation collective, sont exigés 2 m² par logement réalisé dans le bâtiment.

7.4 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AUB 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**8.1 Voirie**

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

8.2 Accès

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

Article 1AUB 9 - Desserte par les réseaux**9.1 Alimentation en eau**

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

9.2 Assainissement**9.2.1 Eaux usées**

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

9.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 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...).

9.3 Réseaux divers

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

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUL

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

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

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

Article 1AUL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

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

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AUL 1.
- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liés ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

2.2 Sont autorisées sous conditions

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

Article 1AUL 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Article 1AUL 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé.

Article 1AUL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**5.1 Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2 Performances énergétiques et environnementales

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

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

Non réglementé.

Article 1AUL 7 - Stationnement

Non réglementé.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**Article 1AUL 8 - Desserte par les voies publiques ou privées****8.1 Voirie**

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

8.2 Accès

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

Article 1AUL 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

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

9.2 Assainissement

9.2.1 Eaux usées

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

9.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 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...).

9.3 Réseaux divers

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

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

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

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

Cette zone est couverte pour partie par :

- *les périmètres de protection du captage d'eau potable de la Roche, déclaré d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 19/02/1998 et primant sur les dispositions du PLU (voir en annexe).*

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

Article A 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole

Habitation

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous conditions définies à l'article A 2)

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

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article A 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Les travaux, installations, aménagements et les constructions non autorisées sous conditions au présent article.
- Toutes constructions, installations, tous affouillements, terrassements, drainages dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Les champs de panneaux photovoltaïques.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

2.2 Sont autorisés sous conditions

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

2.2.1.1 Activité agricole

- Le **changement de destination** des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - o il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o il doit se faire :
 - soit en vue de réaliser un logement de fonction ou un local de permanence, sous conditions définies à l'article 2.2.1.2.
 - soit à des fins d'hébergement lié à la diversification de l'activité agricole. Celle-ci doit donc constituer le prolongement de l'acte de production ou avoir comme support l'exploitation (exemple : gîte, etc.).
 - o le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
 - o le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m².
 - o le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée.
 - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

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

- Le **changement d'usage** 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 de l'activité agricole. Celle-ci doit donc constituer le prolongement de l'acte de production ou avoir comme support l'exploitation (exemples : magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, etc.).
 - o le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
- Les **installations et constructions nouvelles** destinées aux activités de diversification à condition :
 - o d'être accessoires à l'activité agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...).
 - o de ne pas créer de nouveaux logements.
 - o d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans, si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation.

Pour la diversification de l'activité agricole, le changement de destination et/ou le changement d'usage du bâti existant doit être envisagé en priorité avant d'envisager de nouvelles constructions.

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

2.2.1.2 Logements de fonction et annexes

- L'édification ou le changement de destination 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 des conditions cumulatives suivantes :

- o qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
 - o que l'implantation de la construction se fasse dans un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments du site d'exploitation nécessitant une présence permanente.
 - o que le bâtiment soit implanté à plus de 100 mètres des bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- En cas de transfert ou de création d'un siège d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- L'**extension des logements de fonction** existants à la date d'approbation du PLU est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau.
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.
 - o elle ne doit pas 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 ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les extensions des logements de fonction sont possibles si elles ne réduisent pas l'interdistance entre le bâti existant et le cours d'eau.
- L'édification d'**annexes** aux logements de fonction existants à la date d'approbation du PLU est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.
- L'édification d'un **local de permanence** nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) sur son principal lieu d'activité est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal.
 - o que son emprise au sol ne dépasse pas trente mètres carrés (30 m²).

2.2.1.3 Autres dispositions

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations constituant des équipements d'intérêt collectif ou de service public sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elles doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site.
 - o elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
 - o elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

2.2.2 Autres constructions et installations soumises à conditions particulières (tiers)

2.2.2.1 Extensions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau.
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les extensions des constructions sont possibles si elles ne réduisent pas l'interdistance entre le bâti existant et le cours d'eau.

2.2.2.2 Annexes

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.
 - o elle ne doit pas réduire l'interdistance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

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 :
 - o il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
 - o le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m².
 - o le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée.
 - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

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

2.2.2.4 Autres dispositions

- 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 A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

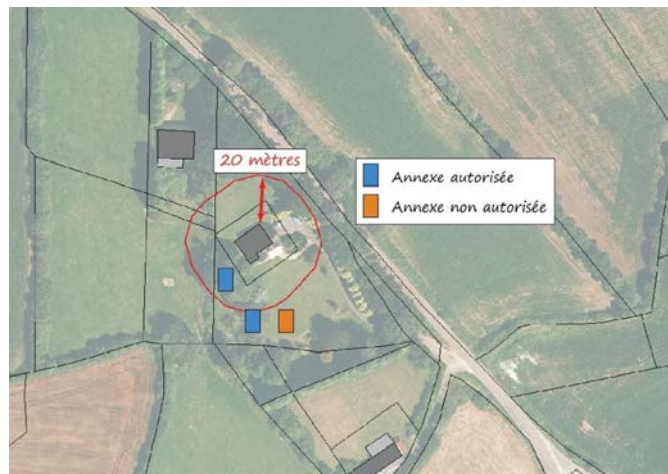
- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul. 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.

4.2 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.
- Toutefois, les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cette limite séparative.

4.3 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale/logement de fonction

- Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale/logement de fonction et à une distance n'excédant pas 20 mètres de ce(tte) dernier(e).



4.4 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.

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

- Les nouveaux logements de fonction sont limités à une emprise au sol de 120 m².
- Les extensions des logements de fonction sont limitées à une emprise au sol de 50% maximum.
- La création et l'extension d'annexes (y compris les piscines) sont limitées à une emprise au sol totale de 60 m² par unité foncière.

4.4.2 Autres constructions et installations (tiers)

- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de :
 - o Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU inférieure ou égale à 80 m² : extension de 50% maximum.
 - o Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU supérieure à 80 m² : extension de 30% dans la limite de 60 m² maximum.
- La création et l'extension d'annexes (y compris les piscines) sont limitées à une emprise au sol totale de 60 m² par unité foncière.

4.5 Hauteurs maximales autorisées

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

- La hauteur des bâtiments pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des logements de fonction ne doit pas excéder 7,50 mètres au faîtage.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure ou supérieure à celle autorisée ci-dessus peut être imposée ou autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres au point le plus haut.

4.5.2 Autres constructions et installations (tiers)

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7,50 mètres au faîtage.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure ou supérieure à celle autorisée ci-dessus peut être imposée ou autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres au point le plus haut.

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

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2 Bâtiments agricoles et habitations/logements de fonction

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- 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 de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.3 Clôtures

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

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

5.5 Performances énergétiques et environnementales

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

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

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

6.2 Autres dispositions

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

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant, répertoriées en annexe n°2 du présent règlement, est interdite.
- La plantation d'espèces végétales exotiques envahissantes, répertoriées dans l'arrêté du 14 février 2018, est interdite.

Article A 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour toute création de nouveau logement, sont exigées 2 places de stationnement par logement minimum.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

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

8.2 Accès

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

Article A 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

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

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Assainissement des eaux usées

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

9.3 Réseaux divers

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

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AE

La zone AE peut recevoir des constructions susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'activité agricole et l'habitat, à titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, 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...).

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

- ✓ **AEg** délimitant le STECAL de La Giraudais.
- ✓ **AEp** délimitant le STECAL de La Polka.
- ✓ **AEs** délimitant le STECAL de La Seinière.
- ✓ **AEvo** délimitant le STECAL de La Ville Ollivier.

Cette zone est couverte pour partie par :

- *les périmètres de protection du captage d'eau potable de la Roche, déclaré d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 19/02/1998 et primant sur les dispositions du PLU (voir en annexe).*

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

Article AE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

En zone AEg

Habitation

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

Commerce et activité de service

- Restauration (sous conditions définies à l'article AE 2)
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous conditions définies à l'article AE 2)
- Hébergement hôtelier et touristique (sous conditions définies à l'article AE 2)

En zone AEp

Commerce et activité de service

- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous conditions définies à l'article AE 2)

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie (sous conditions définies à l'article AE 2)

- Entrepôt (sous conditions définies à l'article AE 2)

En zone AEs

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous conditions définies à l'article AE 2)

En zone AEvo

Habitation

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

Commerce et activité de service

- Restauration (sous conditions définies à l'article AE 2)
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous conditions définies à l'article AE 2)
- Hébergement hôtelier et touristique (sous conditions définies à l'article AE 2)

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

2.1 Sont interdits

En toutes zones

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article AE 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Toutes constructions, installations, tous affouillements, terrassements, drainages dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- 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.

En zone AEg

- La construction de logements nouveaux.

En zones AEp, AEs et AEvo

- Les nouvelles constructions.

2.2 Sont autorisées sous conditions

En zone AEg

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

En zones AEp, AEs et AEvo

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article AE 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 exploitation agricole en activité.
- Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les extensions des constructions sont possibles si elles ne réduisent pas l'interdistance entre le bâti existant et le cours d'eau.

En toutes zones

- L'édification d'annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe AE 4.
 - o elle ne doit pas réduire l'interdistance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article AE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En toutes zones

- Les constructions et extensions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

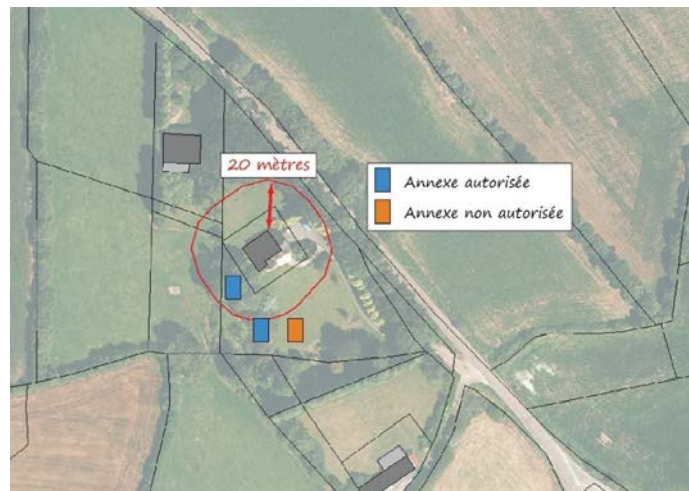
En toutes zones

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

4.3 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale

En toutes zones

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



4.4 Emprise au sol

En toutes zones

- 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.
- La création et l'extension d'annexes (y compris les piscines) sont limitées à une emprise au sol totale de 60 m² par unité foncière.
- Les extensions sont limitées à 40% de l'emprise au sol de la construction concernée par l'extension.

En zone AEg

- L'emprise au sol des nouveaux bâtiments d'activités est limitée à 300 m².

4.5 Hauteurs maximales autorisées**En toutes zones**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres au point le plus haut.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres au point le plus haut.

Article AE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**5.1 Aspect des constructions****En toutes zones**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Éléments de paysage à protéger (bâti)**En toutes zones**

- 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.

5.3 Performances énergétiques et environnementales**En toutes zones**

- 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 AE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)****En toutes zones**

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

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

6.2 Plantations

En zones AEg et AEvo

- Des aménagements (talus, boisements...) protégeant l'usage agricole des parcelles bordantes devront être prévus.

6.3 Autres dispositions

En toutes zones

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant, répertoriées en annexe n°2 du présent règlement, est interdite.
- La plantation d'espèces végétales exotiques envahissantes, répertoriées dans l'arrêté du 14 février 2018, est interdite.

Article AE 7 - Stationnement

En toutes zones

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article AE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

En toutes zones

- 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

En toutes zones

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés 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 AE 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

En toutes zones

- 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

En toutes zones

9.2.1 Eaux usées

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

9.2.2 Eaux pluviales

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

9.3 Réseaux divers

En toutes zones

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

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

Elle couvre des boisements, des abords de cours d'eau et des zones humides, éléments constitutifs des continuités écologiques de MÉZIÈRES-SUR-COUESNON.

Cette zone est couverte pour partie par :

- les périmètres de protection du captage d'eau potable de la Roche, déclaré d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 19/02/1998 et primant sur les dispositions du PLU (voir en annexe).

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

Article N 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Habitation

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous conditions définies à l'article N 2)

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

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article N 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Toutes constructions, installations, tous affouillements, terrassements, drainages dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Toutes constructions et installations en zone inondable.
- 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 les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.
- Les installations de stockage de déchets inertes (ISDI).

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Extensions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau.
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article N 4.
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les extensions des constructions sont possibles si elles ne réduisent pas l'interdistance entre le bâti existant et le cours d'eau.

2.2.2 Annexes

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et d'implantation définies à l'article N 4.
 - o elle ne doit pas réduire l'interdistance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

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 :
 - o il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
 - o le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m².
 - o le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée.
 - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

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

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.

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations constituant des équipements d'intérêt collectif ou de service public sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elles doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site.
 - o elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
 - o elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Article N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

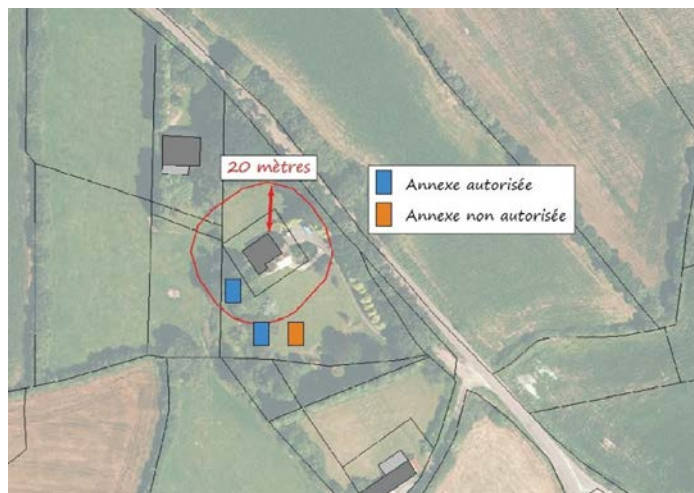
- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul. 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.
- Toutefois, les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et ces voies et emprises publiques.

4.2 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.
- Toutefois, les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cette limite séparative.

4.3 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale

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



4.4 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.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de :
 - o Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU inférieure ou égale à 80 m² : extension de 50% maximum.
 - o Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU supérieure à 80 m² : extension de 30% dans la limite de 60 m² maximum.
- La création et l'extension d'annexes (y compris les piscines) sont limitées à une emprise au sol totale de 60 m² par unité foncière.

4.5 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7,50 mètres au faîtage.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure ou supérieure à celle autorisée ci-dessus peut être imposée ou autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres au point le plus haut.

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

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

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

5.3 Performances énergétiques et environnementales

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

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)**

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

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant, répertoriées en annexe n°2 du présent règlement, est interdite.
- La plantation d'espèces végétales exotiques envahissantes, répertoriées dans l'arrêté du 14 février 2018, est interdite.

Article N 7 - Stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Article N 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

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

9.2 Assainissement des eaux usées

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

9.3 Réseaux divers

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

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NP

La zone NP est destinée à être protégée de manière stricte 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.

Elle couvre les MNIE, le site Natura 2000, les ZNIEFF, des zones inondables et de nombreuses zones humides situées à proximité des continuités écologiques.

Cette zone est couverte pour partie par :

- *les périmètres de protection du captage d'eau potable de la Roche, déclaré d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 19/02/1998 et primant sur les dispositions du PLU (voir en annexe).*

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

Article NP 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous conditions définies à l'article NP 2)

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

2.1 Sont interdits

- Toutes constructions et installations non autorisées sous conditions au présent article.
- Toutes constructions, installations, tous affouillements, terrassements, drainages dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Toutes constructions et installations en zone inondable.
- Les affouillements et exhaussements.
- 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 les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.
- Les installations de stockage de déchets inertes (ISDI).

2.2 Sont autorisés sous conditions

- 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.
- 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.

Article NP 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article NP 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

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.

5.2 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.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Article NP 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La destruction d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,

- o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, environnemental,
- o lorsqu'elle est autorisée, elle devra être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant, répertoriées en annexe n°2 du présent règlement, est interdite.
- La plantation d'espèces végétales exotiques envahissantes, répertoriées dans l'arrêté du 14 février 2018, est interdite.

Article NP 7 - Stationnement

Non réglementé.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article NP 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.

Article NP 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

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

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Assainissement des eaux usées

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

9.3 Réseaux divers

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

ANNEXE N°1

Règles relatives aux places de stationnement

Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les véhicules

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir ci-dessous).

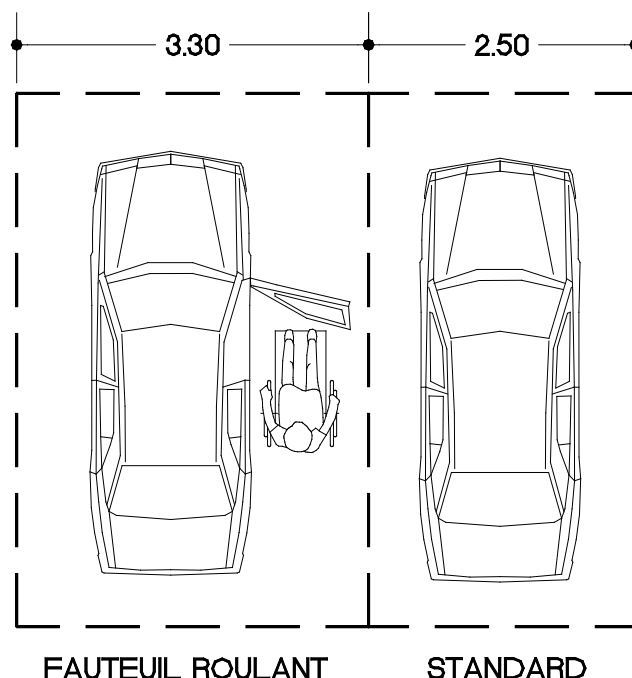
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

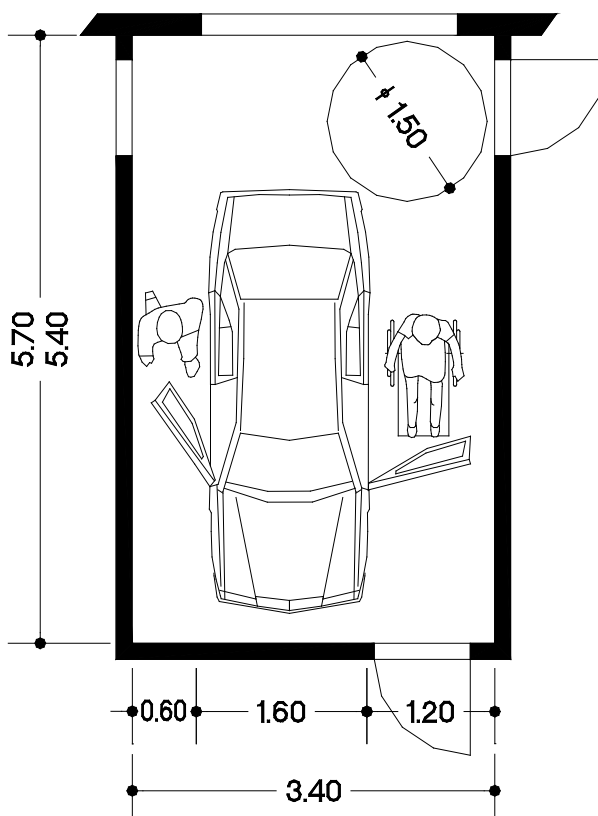
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

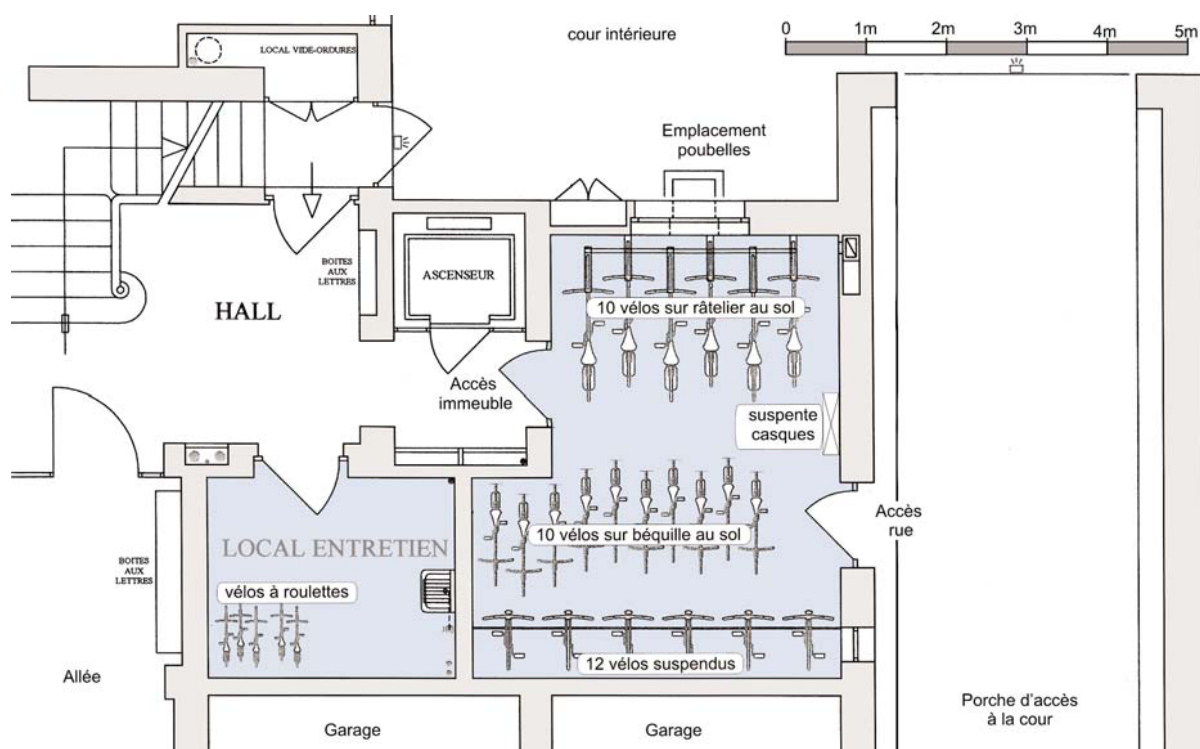
La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

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

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.



ANNEXE N°2

Liste des espèces invasives

Liste des espèces invasives avérées

Priorité	Type de végétaux	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce
1	Hydrophyte flottante	Azolla filiculoides 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
	Herbacée annuelle	Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie faux pourpier
		Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Bresil
Ambrosia artemisiifolia L.		Ambroisie à feuilles d'armoise	
Impatiens balfouri Hooker fil.		Balsamine de Balfour	
Herbacée pluriannuelle	Impatiens capensis Meerb	Balsamine du Cap	
	Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya	
Herbacée vivace	Impatiens parviflora DC.	Balsamine	
	Heracleum mantegazzianum gr.	Berce du Caucase	
	Petasites fragrans	Pétasite odorante	
	Petasites hybridus	Pétasite hybride	
	Polygonom polystachyum Meisn	Renouée à épis nombreux	
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	
Arbuste	Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline	
	Reynoutria x bohemia J. Holub	Renouée de Bohême	
	Baccharis halimifolia L.	Senegon en arbre	
2	Hydrophyte flottante	Eichhomia crassipes (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
	Herbacée annuelle	Lemna minuta H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
		Lemna turionifera Landolt	Lenticule à turion
		Pistia stratiotes L.	Laitue d'eau
		Bidens connata Willd.	Bident soudé
		Bidens frondosa L.	Bident feuillé
		Claytonia perfoliata Donn. ex Willd.	Claytonie perfoliée
		Conyza bonariensis (L.) Cronq.	Vergerette de Buenos Aires
		Conyza canadensis (L.) Cronq.	Vergerette du Canada
	Herbacée vivace	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
		Aster lanceolatus Willd.	Aster lancéolé
		Aster novi-belgii gr.	Aster de Virginie
		Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster écailleux
		Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Griffe de sorcière
	Graminée vivace	Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Ficoïde comestible
		Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Herbe de la Pampa
		Cotula coronopifolia L.	Cotule pied de corbeau
		Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique
		Senecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap
		Paspalum dilatatum Poiret	Millet bâtard
		Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis
		Spartina alterniflora Loisel	Spartine à feuilles alternes
	Arbuste	Spartina anglica C.E. Hubbard	Spartine anglaise
Buddleja davidii Franchet		Buddléia 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
Cryptoméridia du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces

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