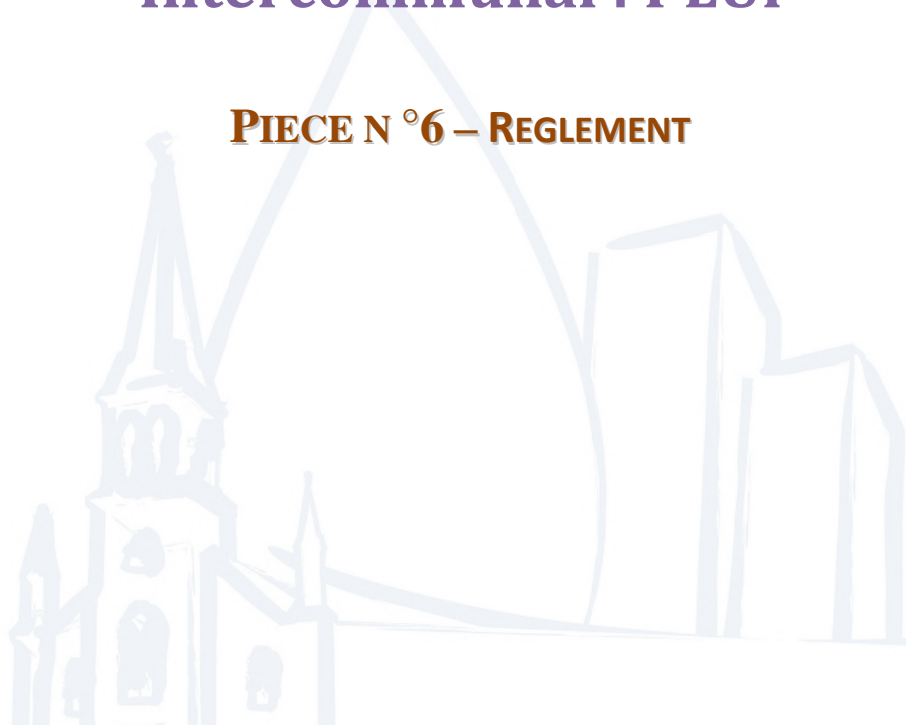


**Communauté de Communes  
de la Région de Pouancé  
Combrée**



**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal : PLUi**

**PIECE N °6 – REGLEMENT**



**Elaboration du PLUi** : Prescrite par délibération du Conseil Communautaire en date du  
Arrêtée par délibération du Conseil Communautaire en date du  
Enquête publique du    au    inclus  
Approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du**

**Le Président :**

# Sommaire

## **DISPOSITIONS GENERALES** P 3

### **Partie 1 - Les zones urbaines** P 16

*Règlement applicable aux zones UA* P 17

*Règlement applicable aux zones UB,* P 24

*Règlement applicable aux zones UE,* P 31

*Règlement applicable aux zones UY, et aux secteurs UYc, UYf,* P 38

*Règlement applicable aux zones UZ* P 46

### **Partie 2 - Les zones à urbaniser** P 53

*Règlement applicable aux zones 1 AU, et aux secteurs 1AUE, 1 AUY, 1AUYc* P 54

*Règlement applicable aux zones 2 AU, et aux secteurs 2AUY, 2AUYc* P 63

### **Partie 3 - Les zones agricoles** P 66

*Règlement applicable aux zones A et aux secteurs AC, AH, AP, AY, AEr* P 67

### **Partie 4 - Les zones naturelles** P 78

*Règlement applicable aux zones N, et aux secteurs NL, NP, NF, NS* P 79

**Lexique** P 88

(Pour information : Les mots suivis d'un astérisque \* sont définis dans le lexique en fin de document).

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## ***CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL***

Le présent règlement s'**applique** à la totalité du territoire de la **Communauté de communes de la Région de Pouancé Combrée**.

### ***PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS***

#### **A : Les articles règlementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLUi**

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

**Article R.111-2** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

**Article R.111-4** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

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

**Article R.111-26** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**Article R.111-27** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

## **B : Patrimoine archéologique**

### **TEXTES DE REFERENCE:**

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

Le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire sera saisi systématiquement :

- pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale;
- pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

## **C : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier)**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

## **D : Classement des infrastructures sonores**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la communauté de communes. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

## **E : Adaptations mineures**

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 (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

### **E.1 : Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an**

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

### **E. 2 : Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques**

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

### **E. 3 : Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées**

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

### **E.4 : Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur**

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

### **F : Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis liée à un sinistre**

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

### **G : Permis de démolir**

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) et il est exigé dans les périmètres suivants :

- périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
- périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits,

Les édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

### **H : Edification des clôtures**

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communautaire, conformément à la délibération du Conseil Communautaire.

### **I : Défrichements des terrains boisés non classés**

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

## ***DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE***

### **A : Espaces boisés classes**

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.



## **B : Éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

## **C : Éléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

## **D : Règles graphiques d'implantation**

Des règles graphiques pour l'implantation des constructions viennent compléter ou préciser les dispositions spécifiques du règlement. Ces règles fixent des reculs minimum obligatoires.

## **E : Zones humides**

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2 des dispositions spécifiques des zones concernées.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
  - o la sécurité des personnes ;
  - o l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides

- l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

**Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.**

### **F : Emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

### **G : Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme**

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### **H : Zone de 100 mètres autour des ouvrages de traitement des eaux usées**

Conformément aux dispositions de la directive du 21 mai 1991 et à l'arrêté du 21 juillet, relatifs au traitement des eaux résiduaires urbaines et du Règlement Sanitaire Départemental, dans une bande de 100 mètres autour des ouvrages de traitement, existants ou projetés sont interdits :

- les constructions à destination de logements occupés par des tiers ;
- tout établissement recevant du public.

### **I : Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme**

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

## **K : entités archéologiques**

Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

### ***DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES***

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones que l'on retrouve au niveau du plan de zonage. Cette délimitation est arrêtée sur un fond de plan cadastral au 1/2500e au niveau des bourgs, agglomération, et au 1/5000<sup>e</sup> pour le reste du territoire.

Les différentes zones du PLUi peuvent être regroupées en 4 grandes familles :

- *les zones urbaines,*
- *les zones à urbaniser,*
- *les zones agricoles,*
- *et les zones naturelles et forestières.*

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 16 articles.

### Les zones urbaines

**La zone UA** Elle correspond aux centres anciens.

**La zone UB** Elle correspond aux extensions contemporaines qui se sont développées aux abords des noyaux anciens ou le long de certains axes de communication.

**La zone UE** Elle correspond aux espaces accueillant des équipements publics et d'intérêt collectif (écoles, terrains de sports, ...).

**La zone UY** Elle correspond aux secteurs accueillant des activités économiques.

**Le secteur UYc** Il correspond aux secteurs accueillant des activités économiques à dominante commerciale, de services ou des constructions à usage d'équipements collectifs.

**Le secteur UYf** Il correspond aux secteurs accueillant des activités industrielles, artisanales, de dépôts, de bureaux, mais également des établissements de formation ou d'enseignement professionnel.

**La zone UZ** Elle correspond à l'aérodrome de Pouancé

### Les zones à urbaniser

#### **1 AU Elles correspondent à des zones à urbaniser immédiatement.**

Elles ont pour vocation première d'accueillir des logements mais également des équipements et des activités compatibles avec cette vocation. Ces dernières sont localisées aux abords des espaces déjà urbanisés des bourgs, agglomérations, ou directement dans ces derniers.

3 secteurs ont été identifiés dans ces zones AU :

**1 AU Y : réservé à l'implantation d'activités économiques non insérables dans les espaces urbanisés à vocation majoritairement résidentielle.**

**1 AU Yc : réservé à l'implantation d'activités économiques à dominante commerciale, de services ou à des constructions à usage d'équipements collectif.**

**1 AU E : réservé à l'accueil d'équipements collectifs (de loisirs, sportifs, culturels, scolaires, liés à l'enfance, aux seniors,...),**

**2 AU Zones à urbaniser à terme (leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLUi).**

Elles ont vocation à terme à accueillir de l'habitat, des activités et équipements compatibles.

2 secteurs ont été identifiés dans ces zones AU :

***2 AU Y : réservé à l'implantation d'activités économiques non insérables dans les espaces urbanisés à vocation majoritairement résidentielle.***

***2 AU Yc : réservé à l'implantation d'activités économiques à dominante commerciale, de services ou à des constructions à usage d'équipements collectif.***

**La zone agricole A :**

Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

***Un secteur AH correspondant au Centre d'Entraînement Régional du Galop de l'Ouest, à l'hippodrome et aux activités économiques et logements ayant un lien direct ou indirect avec les activités hippiques ».***

***Un secteur AC correspondant aux carrières (sites d'extraction),***

***Un secteur AP correspondant à des sites de production agricoles insérés dans les secteurs à préserver de la ZPPAUP (secteurs PN).***

***Un secteur AY correspondant aux zones agricoles au sein desquelles pourront évoluer des activités artisanales.***

***Un secteur AEr permettant l'accueil de dispositifs, installations de production d'énergie renouvelable.***

**La zone naturelle N :**

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

**Elles comprennent plusieurs secteurs :**

**Les secteurs NP** sont des zones naturelles de protection stricte englobant les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé, mais également des zones humides.

**Les secteurs NF** couvrent les massifs forestiers et bois couverts par des plans de gestion.

**Les secteurs NL** sont des zones naturelles accueillant des équipements touristiques, sportifs et de loisirs.

**Les secteurs NS** sont des zones naturelles accueillant les équipements épuratoires.

## **ARTICLE 5 : Risques**

### *1-Risque retrait et gonflement des argiles :*

Une grande partie du territoire communautaire présente des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles (aléas faible et moyen). Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du présent dossier de PLUi.

### *2-Risque sismicité :*

L'ensemble du territoire est concerné par un risque sismique d'aléa faible (niveau 2). Il importe également au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du présent dossier de PLUi.

### *3-Risque d'exposition au radon :*

La nature du sous-sol favorise l'émission de Radon, gaz cancérigène. A l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration reste faible ; par contre, dans des lieux mal aérés, il peut s'accumuler. Il est donc important de mettre en place et de maintenir une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public,...etc. Des techniques de construction efficaces existent pour réduire la quantité de radon présente dans les bâtiments, notamment : assurer l'étanchéification entre le sol et les pièces à vivre (murs, planchers et passages des canalisations), favoriser la construction sur vide sanitaire aéré, éviter les constructions en sous-sol (sauf si les pièces sont aérées en permanence), aérer et ventiler les locaux afin de diluer et évacuer le radon vers l'extérieur (se référer à la notice jointe en annexe du présent dossier de PLUi).

### *4-Risque inondation :*

Le territoire est concerné par un risque lié au débordement des cours d'eau et aux inondations (Atlas des zones inondables des affluents de l'Oudon et de la Vilaine). Il est également concerné sur une petite frange est par le PPRi de la Verzée

#### *5-Autres risques couverts par des plans de prévention des risques :*

Le territoire est également concerné par des risques miniers couverts par un PPRM (risques miniers du Bassin du Segréen approuvé en juin 2009).

#### *6-Risques liés aux anciennes ardoisières de Bel Air de Combrée*

Voir rapport du BRGM et cartographies afférentes

### **ARTICLE 6 : Autres**

Depuis la Loi patrimoine de juillet 2016 (LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine), les ZPPAUP ont été requalifiées en site patrimonial remarquable.

## **Partie 1 - Les zones Urbaines**

**Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**



## Règlement applicable aux zones UA

### **La zone UA :**

Elle correspond aux centres anciens

#### **Rappels :**

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la Communauté de communes.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
  - dans le périmètre des Monuments Historiques.
  - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.
- **Certaines zones UA sont couvertes par une ZPPAUP valant servitude d'utilité publique. Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières concomitantes (voir documents graphique et écrit, pièce 7 B du présent dossier de PLUi)**
- **Certaines zones UA sont couvertes par un PPRM valant servitude d'utilité publique. Au sein de ce dernier, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières concomitantes (voir documents graphique et écrit, pièce 7 B du présent dossier de PLUi).**

#### **ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- ✓ Les constructions à usage agricole,

- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- ✓ Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires de préservation ou de développement de la diversité commerciale » (article R 151-37-4ème alinéa du code de l'urbanisme), le changement de destination des commerces. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

**En secteurs identifiés inondables aux documents graphiques :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des dispositions de l'Atlas des zones inondables des affluents de l'Oudon et de la Vilaine.

**Dans les parties de zones UA couvertes par la ZPPAUP :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé.

**ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

**En zone UA non soumise au risque inondation :**

- ✓ Non réglementé

**En secteurs identifiés inondables aux documents graphiques :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales en application des dispositions de l'Atlas des zones inondables des affluents de l'Oudon et de la Vilaine.

**Dans les parties de zones UA couvertes par la ZPPAUP :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé

### **ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

#### **1- Accès\***

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

#### **2 - Voirie\***

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des impasses à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements non motorisés (pédestres, cyclables, ...).

### **ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

#### **1°/ - Eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'art. R 1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

## **2°/ - Assainissement**

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement existant ou à créer, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Rappel : l'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des habitations n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la réglementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

## **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains**

Non règlementé

### **ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

**ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

**ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 - Hauteur\* maximale des constructions:**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures, ou 9 m au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers. (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

**ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**

**Généralités**

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les tôles ondulées sont interdites tant en toitures qu'en bardage.

Les projets de constructions doivent s'insérer dans le contexte urbain qui les entoure. D'une manière générale, ils devront respecter la topographie du terrain.

Les façades latérales et arrières devront être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être prévus. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Dans le cadre de rénovation, changement de destination, les éléments d'ornement existants, tel épi de faitage, girouette, balcon et garde corps métalliques devront être conservés, et rénovés ou remplacés selon leurs dispositions existantes.

Les bâtiments annexes devront avoir par leur aspect, leur proportion, leur couleur une cohérence architecturale avec la construction principale. Les annexes en ossature et bardage bois sont autorisées.

### **Couvertures- toitures :**

#### *Constructions à usage d'habitation et annexes :*

La couverture doit être réalisée en ardoise, ou tout autre matériau présentant une teinte ou un aspect similaire.

Les toitures terrasses sont autorisées (la toiture végétalisée est à privilégier).

Les toitures translucides sont autorisées pour les piscines, les vérandas, les serres.

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

#### *Autres constructions :*

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Les matériaux suivants sont interdits : tôle ondulée, bitumineux, plaques fibrociment, tuiles ne présentant pas la teinte ardoise.

### **Clôtures :**

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.
- L'utilisation de matériaux tels que les plaques de béton lisses (exception faite des soubassements limités à 0,50m), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

**ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

**ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;**

Non règlementé.

**ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol :**

Non règlementé.

**ARTICLE UA 15 - Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :**

Non règlementé.

**ARTICLE UA 16 - Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques:**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## **Règlement applicable aux zones UB**

### **La zone UB :**

Elle correspond aux extensions contemporaines qui se sont développées aux abords ou à proximité des noyaux anciens, ou le long de certains axes de communication

### **Rappels :**

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la Communauté de communes.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
  - dans le périmètre des Monuments Historiques.
  - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.
- **Certaines zones UB sont couvertes par une ZPPAUP valant servitude d'utilité publique. Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières concomitantes (voir documents graphique et écrit, pièce 7 B du présent dossier de PLUi)**
- **Certaines zones UB sont couvertes par un PPRM valant servitude d'utilité publique. Au sein de ce dernier, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières concomitantes (voir documents graphique et écrit, pièce 7 B du présent dossier de PLUi).**



## **ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

### **Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :**

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

### **En secteurs identifiés inondables aux documents graphiques :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des dispositions de l'Atlas des zones inondables des affluents de l'Oudon et de la Vilaine.

### **Dans les parties de zones UB couvertes par la ZPPAUP :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé.

## **ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

### **Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique :**

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
  - la sécurité des personnes ;
  - l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides
  - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

**Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.**

**En zone UB non soumise au risque inondation :**

- ✓ Dans les périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions précisées en pièce 4 du présent dossier de PLUi (OAP).

**En secteurs identifiés inondables aux documents graphiques :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales en application des dispositions de l'Atlas des zones inondables des affluents de l'Oudon et de la Vilaine.

**Dans les parties de zones UB couvertes par la ZPPAUP :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé

**ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

**1- Accès\***

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

**2 - Voirie\***

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des impasses à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements non motorisés (pédestres, cyclables, ...).

## **ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

### **1° - Eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'art. R 1321-57 du code de la santé publique, un disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

### **2° - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

#### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Rappel: l'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des habitations n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la réglementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

### **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

#### **ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains**

Non règlementé

#### **ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

#### **ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

#### **ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non règlementé.

## **ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 - Hauteur\* maximale des constructions:**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...). Cette hauteur à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère est portée à 9 m pour les constructions de type collectif (habitat ou équipements collectifs).

## **ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**

### **Généralités**

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les tôles ondulées sont interdites tant en toitures qu'en bardage.

Les projets de constructions doivent s'insérer dans le contexte urbain qui les entoure. D'une manière générale, ils devront respecter la topographie du terrain.

Les façades latérales et arrières devront être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être prévus. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Les bâtiments annexes devront avoir par leur aspect, leur proportion, leur couleur une cohérence architecturale avec la construction principale. Les annexes en ossature et bardage bois sont autorisées.

### **Couvertures- toitures :**

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Les matériaux suivants sont interdits : tôle ondulée, bitumineux, plaques fibrociment, tuiles ne présentant pas la teinte ardoise.

### **Clôtures :**

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.
- L'utilisation de matériaux tels que les plaques de béton lisses (exception faite des soubassements limités à 0,50m), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

### **ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

Sauf réglementation contraire, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

### **ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;**

Les haies et talus, ou arbres isolés existants seront conservés dans la mesure du possible.

#### ***Eléments de paysage à protéger***

Les haies, les espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

### **ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol :**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 15 - Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 16 - Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques:**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation

## **Règlement applicable aux zones UE**

### **La zone UE :**

Elle correspond aux espaces accueillant des équipements publics et ou d'intérêt collectif (terrains de sports, écoles, salles de sport...) et sur lesquels il est prévu d'en créer.

#### **Rappels :**

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la Communauté de communes.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
  - dans le périmètre des Monuments Historiques.
  - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.
- **Certaines zones UE sont couvertes par une ZPPAUP valant servitude d'utilité publique. Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières concomitantes (voir documents graphique et écrit, pièce 7 B du présent dossier de PLUi)**

#### **ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux équipements collectifs (équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires, ou liés à l'enfance et aux personnes âgées, ...).
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,

**Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :**

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

**En secteurs identifiés inondables aux documents graphiques :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des dispositions de l'Atlas des zones inondables des affluents de l'Oudon et de la Vilaine.

**Dans les parties de zones UE couvertes par la ZPPAUP :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé.

**ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

**Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique :**

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
  - la sécurité des personnes ;
  - l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides
  - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

**Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.**

**En zone UE non soumise au risque inondation :**

- ✓ Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation doit être incluse dans le volume de l'équipement bâti.



**En secteurs identifiés inondables aux documents graphiques :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales en application des dispositions de l'Atlas des zones inondables des affluents de l'Oudon et de la Vilaine.

**Dans les parties de zones UE couvertes par la ZPPAUP :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé

**ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

**1 - Accès\***

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

**2 - Voirie\***

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des impasses à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements non motorisés (pédestres, cyclables, ...).

**ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

**1°/ - Eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'art. R 1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

## **2°/ - Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

**Rappel :** l'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des habitations n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la réglementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

## **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains**

Non règlementé

## **ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être édifiées :

- à 10 m minimum en retrait de l'alignement des routes départementales,
- à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal sans se rapprocher de la voie.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

## **ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

## **ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 - Hauteur\* maximale des constructions:**

Non réglementé

**ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**

**Généralités**

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 bâtiments supports d'équipements ou d'activités (sportifs, de loisirs, culturels, scolaires, liés à la petite enfance, ...) peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

**ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

**ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;**

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

***Eléments de paysage à protéger***

Les haies, les espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

**ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol :**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 15 - Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 16 - Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques:**

Non réglementé.

## **Règlement applicable aux zones UY et aux secteurs UYc, UYf**

### **La zone UY :**

Elle correspond aux sites accueillant des activités économiques.

Elle comprend un secteur UYc correspondant aux espaces accueillant des activités économiques à dominante commerciale, de services ou des constructions à usage d'équipements collectifs.

Elle comprend un secteur UYf correspondant aux espaces accueillant des activités industrielles, artisanales, de dépôts, de bureaux, mais également des établissements de formation ou d'enseignement professionnel, de services ou des constructions à usage d'équipements collectifs.

### **Rappels :**

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
  
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la Communauté de communes.
  
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
  - dans le périmètre des Monuments Historiques.
  - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
  
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.
  
- **Certaines zones UY sont couvertes par une ZPPAUP valant servitude d'utilité publique. Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières concomitantes (voir documents graphique et écrit, pièce 7 B du présent dossier de PLUi)**
  
- **Certaines zones UY sont couvertes par un PPRM valant servitude d'utilité publique. Au sein de ce dernier, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières concomitantes (voir documents graphique et écrit, pièce 7 B du présent dossier de PLUi).**

## **ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

### **En zone UY :**

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, au bon fonctionnement de la zone (restaurant ...).
- ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- ✓ Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

### **En secteur UYc :**

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités artisanales, commerciales, de services, aux équipements collectifs, au bon fonctionnement de la zone (restaurant ...).
- ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- ✓ Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

### **En secteur UYf :**

- ✓ Tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié aux activités industrielles, artisanales, de bureaux, de dépôts ou aux établissements de formation ou d'enseignement professionnel.

### **Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :**

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

### **En secteurs identifiés inondables aux documents graphiques :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des dispositions de l'Atlas des zones inondables des affluents de l'Oudon et de la Vilaine.

**Dans les parties de zones UY couvertes par la ZPPAUP :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé.

**ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

**Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique :**

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
  - o la sécurité des personnes ;
  - o l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides
  - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

**Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.**

**En zone UY et en secteurs UYc, UYf non soumis au risque inondation :**

- ✓ Les constructions à usage exclusif de gardiennage destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone, aux conditions suivantes :
  - d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité,
  - de ne pas excéder 70 m<sup>2</sup> de Surface de plancher,
  - que la surface de plancher du logement n'excède pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment d'activités dans lequel il s'insère.
  - de ne pas être réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité.

**En secteurs identifiés inondables aux documents graphiques :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales en application des dispositions de l'Atlas des zones inondables des affluents de l'Oudon et de la Vilaine.

**Dans les parties de zones UY couvertes par la ZPPAUP :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé



### **ARTICLE UY 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

#### **1- Accès\***

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

Les accès sur la RD 775 sont strictement interdits.

Les nouveaux accès directs des lots sur les routes départementales sont interdits.

#### **2 - Voirie\***

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des impasses à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

### **ARTICLE UY 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

#### **1°/ - Eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'art. R 1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

## **2°/ - Assainissement**

### a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec la collectivité.

### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

**Rappel**: l'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des habitations n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la réglementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

## **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE UY 5 - Superficie minimale des terrains.**

Non règlementé.

## **ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Sauf dispositions contraires figurant au document graphique :

Les constructions doivent être édifiées :

- A 40 m en retrait de l'axe de la D 775,
- A 10 m minimum en retrait de l'alignement des routes départementales,
- A l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

## **ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives. L'implantation en limite séparative sera autorisée uniquement sous réserve que l'activité n'entraîne pas de nuisance, et que soit mis en œuvre si besoin des mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion

## **ARTICLE UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé

## **ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé

## **ARTICLE UY 10 - Hauteur\* maximale des constructions:**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**

**Généralités**

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

**ARTICLE UY 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

**ARTICLE UY 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;**

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Les dépôts autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

***Eléments de paysage à protéger***

Les haies, les espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

**ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol :**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 15 - Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 16 - Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques:**

Non réglementé.

## **Règlement applicable aux zones UZ**

### **La zone UZ :**

Elle correspond au site de l'aérodrome de Pouancé.

### **Rappels :**

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la Communauté de communes.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
  - dans le périmètre des Monuments Historiques.
  - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.
- **Certaines zones UZ sont couvertes par une ZPPAUP valant servitude d'utilité publique. Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières concomitantes (voir documents graphique et écrit, pièce 7 B du présent dossier de PLUi)**

## **ARTICLE UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités et à la construction aéronautiques, au bon fonctionnement des services publics, à des équipements publics d'infrastructure.
- ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- ✓ Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

### **Dans les parties de zones UZ couvertes par la ZPPAUP :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé.

## **ARTICLE UZ 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

- ✓ Les constructions à usage exclusif de gardiennage destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone, aux conditions suivantes :
  - d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité,
  - de ne pas excéder 70 m<sup>2</sup> de Surface de plancher,
  - que la surface de plancher du logement n'excède pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment d'activités dans lequel il s'insère.
  - de ne pas être réalisée préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité.

### **Dans les parties de zones UZ couvertes par la ZPPAUP :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé

### **ARTICLE UZ 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

#### **1- Accès\***

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

#### **2 - Voirie\***

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des impasses à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

### **ARTICLE UZ 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

#### **1°/ - Eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'art. R 1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.



## **2°/ - Assainissement**

### a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec la collectivité.

### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

**Rappel :** l'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des habitations n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la réglementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

## **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE UZ 5 - Superficie minimale des terrains.**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

#### **ARTICLE UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion

#### **ARTICLE UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé

#### **ARTICLE UZ 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé

#### **ARTICLE UZ 10 - Hauteur\* maximale des constructions:**

Non réglementé.

**ARTICLE UZ 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**

**Généralités**

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

**ARTICLE UZ 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

**ARTICLE UZ 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;**

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Les dépôts autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

***Eléments de paysage à protéger***

Les haies, les espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

**ARTICLE UZ 14 - Coefficient d'occupation du sol :**

Non réglementé.

**ARTICLE UZ 15 - Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :**

Non réglementé.

**ARTICLE UZ 16 - Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques:**

Non réglementé.

## **Partie 2 - Les zones à urbaniser**

*Les zones à urbaniser dites « AU » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

**Règlement applicable aux zones 1 AU, et aux  
secteurs  
1 AUE, 1AUY, 1AUYc.**

**Les zones « 1 AU » :**

Sont ouvertes immédiatement à l'urbanisation. Elles sont destinées à accueillir prioritairement des logements mais également permettre l'implantation d'activités ou d'équipements compatibles avec cette vocation résidentielle.

Elles comportent 3 secteurs :

- \* « 1AUE » réservé à l'accueil d'équipements collectifs (de loisirs, sportifs, culturels, scolaires, liés à l'enfance, aux seniors,...),
- \* « 1AUY » : réservé à l'implantation d'activités économiques non insérables dans les espaces urbanisés à vocation majoritairement résidentielle.
- \* « 1AUYc » : réservé à l'implantation d'activités économiques à dominante commerciale, de services ou à des constructions à usage d'équipements collectif.

**Rappels :**

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la Communauté de communes.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
  - dans le périmètre des Monuments Historiques.
  - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

### **ARTICLE 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :**

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU 2 et notamment :

**Dans les zones humides, repérées par un inventaire complémentaire des zones humides réalisés sur les zones AU (voir en annexes du présent dossier de PLUi) :**

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

**Dans les parties de zones IAU couvertes par la ZPPAUP :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé.

### **ARTICLE 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises :

sous réserve que :

- La conception du projet respecte l'environnement initial du site, qu'elle soit étudiée en tenant compte de la totalité du périmètre délimité au plan de zonage et qu'elle intègre les orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLUi;
- L'opération s'accompagne de la réalisation des équipements et aménagements nécessaires

1 °) Les opérations d'urbanisation dont l'affectation dominante est :

- L'habitat en zone 1 AU,
- L'activité économique en secteur 1 AUy,
- L'activité commerciale en secteur 1 AUyC
- Le sport, les loisirs, la culture, l'enfance, l'enseignement, les seniors en secteur 1 AUE,

2°) Sont autorisés dans le cadre des opérations susvisées ou indépendamment :

- Les constructions annexes aux habitations,
- les aires de stationnement ouvertes aux publics,
- les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les installations et équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3°) Sont également autorisées :

- ***Dans les zones IAU :***

- les constructions à usage de services ou de bureaux,

- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) aux conditions suivantes :
  - \* qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - \* que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

**- Dans les secteurs 1 AUY et 1AUYc :**

- ✓ Les constructions à usage exclusif de gardiennage destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone, aux conditions suivantes :
  - d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité,
  - de ne pas excéder 70 m<sup>2</sup> de Surface de plancher,
  - que la surface de plancher du logement n'excède pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment d'activités dans lequel il s'insère.
  - de ne pas être réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité.

**Dans les zones humides, repérées par un inventaire complémentaire des zones humides réalisés sur les zones AU (voir en annexes du présent dossier de PLUi) :**

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
  - o la sécurité des personnes ;
  - o l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides
  - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

**Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.**

**Dans les parties de zones IAU couvertes par la ZPPAUP :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé



## **ARTICLE 1 AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;**

### **1- Accès\***

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

### **Dans les secteurs 1 AUY et 1AUYc :**

Les accès directs des lots sur les routes départementales sont interdits.

### **2 - Voirie\***

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des impasses à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

## **ARTICLE 1 AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1° - Eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'art. R 1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

## **2°/ - Assainissement**

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec la collectivité.

### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

**Rappel**: l'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des habitations n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la réglementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

## **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE 1 AU 5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé

## **ARTICLE 1 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

### **Dans les secteurs 1 AUY et 1AUYc :**

Sauf dispositions contraires figurant au document graphique :

Les constructions doivent être édifiées :

- A 75 m en retrait de l'axe de la RD 775 et de l'axe de la RD 771,
- A 10 m minimum en retrait de l'alignement des autres routes départementales,
- A l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

### ***Dans les zones 1 AU et les secteurs 1AUE :***

Les constructions doivent être édifiées :

- A 10 m minimum en retrait de l'alignement des routes départementales,
- A l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

## **ARTICLE 1 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### ***Dans les zones 1 AU et les secteurs 1AUE :***

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

### ***Dans les secteurs 1 AUY et 1AUYc :***

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives. L'implantation en limite séparative sera autorisée uniquement sous réserve que l'activité n'entraîne pas de nuisance, et que soit mis en œuvre si besoin des mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

**ARTICLE 1 AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

**ARTICLE 1 AU 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

**ARTICLE 1 AU 10 - Hauteur\* maximale des constructions**

*Dans les zones IAU :*

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...). Cette hauteur à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère est portée à 9 m pour les constructions de type collectif (habitat ou équipements collectifs).

*Dans les secteurs I AU Y, I AU Yc et I AU E :*

Non règlementé

**ARTICLE 1 AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**

**Généralités**

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 bâtiments supports d'équipements ou d'activités (sportifs, de loisirs, culturels, scolaires, liés à la petite enfance, ...) peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les projets de constructions doivent s'insérer dans le contexte urbain qui les entoure. D'une manière générale, ils devront respecter la topographie du terrain.

Les façades latérales et arrières devront être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être prévus. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Les bâtiments annexes devront avoir par leur aspect, leur proportion, leur couleur une cohérence architecturale avec la construction principale. Les annexes en ossature et bardage bois sont autorisées.

#### **Couvertures- toitures en zone 1 AU :**

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Les matériaux suivants sont interdits : tôle ondulée, bitumineux, plaques fibrociment, tuiles ne présentant pas la teinte ardoise.

#### **Couvertures- toitures en secteurs 1AUE, 1AUY et 1AUYc :**

Non règlementé.

#### **Clôtures dans la zone 1 AU**

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.
- L'utilisation de matériaux tels que les plaques de béton lisses (exception faite des soubassements limités à 0,50m), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

#### **Clôtures en secteurs 1AUE, 1 AUY et 1AUYc :**

Non règlementé

### **ARTICLE 1 AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

En zone 1AU, sauf règlementation contraire, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

**ARTICLE 1 AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés**

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

***Eléments de paysage à protéger***

Les haies, les espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

Dans les secteurs 1AU Y et 1AU Yc, les dépôts autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

**ARTICLE 1 AU 14 - Coefficient d'occupation du sol :**

Non réglementé

**ARTICLE 1 AU 15 - Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :**

Non réglementé.

**ARTICLE 1 AU 16 - Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques:**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation

## **Règlement applicable aux zones 2 AU, et aux secteurs 2AUY et 2 AUYc**

### **Les zones « 2 AU » :**

Sont réservées à l'urbanisation à plus long terme. Leur ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du PLUi). Les zones 2 AU sont destinées à accueillir à terme prioritairement des logements mais également permettre l'implantation d'activités ou d'équipements compatibles avec la vocation résidentielle.

Elles comportent 2 secteurs :

2 AUY et 2 AUYc destinés plus spécifiquement aux activités économiques non insérables dans des espaces à dominante d'habitat.  
Le secteur 2AUYc souligne une dominante commerciale du site

### **Rappels :**

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la Communauté de communes.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
  - dans le périmètre des Monuments Historiques.
  - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

### **ARTICLE 2 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :**

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article 2

## **ARTICLE 2 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les installations et équipements techniques liés à la gestion des eaux pluviales ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- qu'elles ne portent atteinte au patrimoine architectural et à l'environnement,
- qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLU.

## **ARTICLE 2 AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2 AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2 AU 5- Superficie minimale des terrains.**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Non réglementé

## **ARTICLE 2 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé

## **ARTICLE 2 AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2 AU 9- Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2 AU 10- Hauteur\* maximale des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2 AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2 AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;**

Non réglementé.



**ARTICLE 2 AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :**

Non réglementé

## **Partie 3 - Les Zones Agricoles**

## **Règlement applicable aux zones A et aux secteurs AY, AC, AP, AEr et AH**

### **La zone A :**

Les zones agricoles sont des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur AH correspondant aux sites accueillant des constructions et installations en lien avec les activités hippiques.
- Un secteur AY accueillant des activités économiques au sein de l'espace agricole (sans lien avec cette dernière).
- Un secteur AC couvrant les sites d'extraction (carrières).
- Un secteur AP accueillant des activités agricoles installées dans la ZPPAUP.
- Un secteur AEr permettant l'accueil de dispositifs, installations de production d'énergie renouvelable.

### **Rappels :**

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la Communauté de communes.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
  - dans le périmètre des Monuments Historiques.
  - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

- **Les secteurs AP sont couverts par une ZPPAUP valant servitude d'utilité publique. Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières concomitantes (voir documents graphique et écrit, pièce 7 B du présent dossier de PLUi)**
  
- **Certaines zones A sont couvertes par un PPRM valant servitude d'utilité publique. Au sein de ce dernier, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières concomitantes (voir documents graphique et écrit, pièce 7 B du présent dossier de PLUi).**

## **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

### **En zone A et secteurs AP :**

**Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de :**

- de ceux strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du code rural à savoir :

- la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...).

La diversification des activités agricoles vers de l'hébergement ou de la restauration, n'est autorisée que dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants.

- la préparation et l'entraînement des équidés domestiques à l'exclusion des activités de spectacle,
- la production et la commercialisation de biogaz, d'électricité, et de chaleur par la méthanisation lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant des exploitations,
  - de ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - des constructions et installations nécessaires aux CUMA.

**- Sont interdits l'implantation de centrales solaires au sol et de champs photovoltaïques**

### **En secteur AY :**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément autorisés à l'article 2.

### **En secteur AC :**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux liés et nécessaires à la mise en valeur et à l'exploitation des richesses du sol et du sous sol.

### **En secteur AH :**

Sont interdits :

- tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non admis en zone A,
- toutes les constructions et installations ne constituant pas le prolongement des activités hippiques (hébergement, accueil, animation, bien être animal, soins).

### **En secteur AEr :**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux liés et nécessaires à la production d'énergie renouvelable (champs photovoltaïques, ...).

### **Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :**

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,

- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

**En secteurs identifiés inondables aux documents graphiques :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des dispositions de l'Atlas des zones inondables des affluents de l'Oudon et de la Vilaine.

**Dans les secteurs AP couverts par la ZPPAUP :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé.

**ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

**En zone A, et secteurs AH, AP :**

L'édification d'un logement de fonction pour un exploitant agricole à condition d'être strictement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve :

- que la construction de l'habitation ne précède pas celle des bâtiments d'activité qui la justifie, en cas de création d'un siège d'activité.
- que l'habitation soit implantée à proximité du siège d'activité de l'exploitation sans dépasser 100 mètres des bâtiments d'exploitation. A titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure pourra être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet évite un mitage de l'espace et si ce dernier se situe en continuité immédiate de constructions existantes.
- qu'il respecte une distance de plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole exploité par un tiers.
- que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation et que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1000 m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations qui constituent l'accessoire de l'activité agricole et qui sont dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, locaux techniques)

Les hébergements de loisirs (gîtes, chambres d'hôtes..) accessoires à l'activité agricole à condition qu'ils se réalisent par valorisation du bâti existant, aménagement d'habitation ou changement de destination de bâtiments.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation par changement de destination de bâtiments contiguës de caractère (structure pierres) ou en construction neuve sous réserve :

- de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUi (50 m<sup>2</sup> réalisables en plusieurs fois).
- de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,

Les annexes des habitations (garages, abris de jardin, piscines, ...) à condition :

- d'être situées à 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation,

- que l'ensemble des annexes créées postérieurement à la date d'approbation du PLUi n'excède pas les 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, exception faite des piscines non couvertes et couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.
- de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,

Le changement de destination des constructions existantes en vue de la réalisation du logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve :

- qu'une présence permanente soit indispensable,
- qu'il soit réalisé postérieurement aux bâtiments d'exploitation,
- qu'il soit implanté au plus près du bâtiment le plus proche constitutif du siège d'activité agricole ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place et qu'il soit totalement implanté dans un rayon de 100 m des bâtiments précités,
- qu'il n'engendre pas de mitage de l'espace agricole,
- qu'il respecte une distance de plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole exploité par un tiers,

Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 151.11 du code de l'urbanisme, à condition :

- que la destination nouvelle soit l'habitation,
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,
- d'être situé à une distance de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole conforme à la réglementation en vigueur, d'être éloigné de plus de 100 m de tout bâtiment ou installations agricoles générant des nuisances (bâtiment d'élevage,...).

Les éoliennes sous réserve de leur réglementation spécifique,

Les abris pour animaux dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leur besoin et à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

### **En secteur AY :**

Les extensions des constructions à usage d'activités existantes sous réserve :

- d'être limitée à une seule à compter de la date d'approbation du PLUi et de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment ou de l'installation à étendre avant travaux.
- qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles existantes
- que l'opération projetée soit complémentaire ou liée à l'activité existante.

### **Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique :**

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
  - o la sécurité des personnes ;
  - o l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides

- l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- à l'activité agricole sous réserve qu'il n'y ait pas d'alternative au projet et à condition de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.

**Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.**

**En secteurs identifiés inondables aux documents graphiques :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales en application des dispositions de l'Atlas des zones inondables des affluents de l'Oudon et de la Vilaine.

**Dans les secteurs AP couverts par la ZPPAUP :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé.

**ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront limiter la consommation d'espaces.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

**ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;**

**1°/ - Eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.



En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'art. R 1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

## **2°/ - Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Rappel: l'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des habitations n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la réglementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

## **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé

## **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées :

- à 75 m minimum en retrait de l'axe des voies classées à grande circulation (RD 775 et RD 771),
- à 10 m minimum en retrait de l'alignement des autres routes départementales,
- à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

La règle des 75 m ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes et au changement de destination sous réserve de ne pas réduire le recul actuel.
- aux bâtiments d'exploitation agricole et à la mise aux normes d'exploitations agricoles existantes.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

## **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion

## **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes devront être implantées à moins de 30 m de la construction principale à usage d'habitation.

### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des abris pour animaux ne pourra excéder 20 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs AY, l'emprise au sol des extensions des constructions ne pourra excéder 30 % de celle du bâtiment ou de l'installation à étendre avant travaux.

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes ne pourra pas excéder 60 m<sup>2</sup>

### **ARTICLE A 10 - Hauteur\* maximale des constructions :**

#### *Constructions à usage d'activités - constructions et installations liées aux divers réseaux*

Non réglementé.

#### *Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :*

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur des annexes et abris pour animaux ne doit pas excéder 5,5 m au faîtage, ou 3,5 m au sommet de l'acrotère.

### **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**

#### **Généralités**

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (notamment les parpaings) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Les bâtiments annexes devront avoir par leur aspect, leur proportion, leur couleur une cohérence architecturale avec la construction principale. Les annexes en ossature et bardage bois sont autorisées.

### **Couvertures- toitures :**

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

### **Clôtures :**

Non règlementé

### **ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

### **ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés;**

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités peuvent être imposées (les essences locales seront exigées).

### ***Eléments de paysage à protéger***

Les espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme doivent être préservés

Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

### **ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :**

Non règlementé

**ARTICLE A 15 - Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :**

Non réglementé.

**ARTICLE A 16 - Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques:**

Non réglementé.

## **Partie 4 - Les zones naturelles et forestières**

*Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elles regroupent plusieurs secteurs.*

## **Règlement applicable aux zones N, et aux secteurs NP, NL, NS et NF**

### **Les secteurs NP :**

Couvrent des espaces sensibles au niveau environnemental et paysagé (vallées, ...), ce sont des zones à préserver. Elles englobent également une grande partie des zones humides, des zones préservées de la ZPPAUP de Pouancé mais également ponctuellement de l'habitat isolé.

### **Les secteurs NL :**

Couvrent des espaces naturels accueillant des activités de loisirs, touristiques. Seules les constructions et installations en lien avec les loisirs et le tourisme seront autorisées.

### **Les secteurs NS :**

Couvrent des espaces naturels accueillant les équipements épuratoires du territoire communautaire

### **Les secteurs NF :**

Couvrent les ensembles boisés soumis à des plans de gestion.

## **Rappels :**

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la Communauté de communes.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
  - dans le périmètre des Monuments Historiques.
  - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.
- **Les secteurs NP sont couverts en partie par une ZPPAUP valant servitude d'utilité publique. Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières concomitantes (voir documents graphique et écrit, pièce 7 B du présent dossier de PLUi)**
- **Certains secteurs NP sont couverts par un PPRM valant servitude d'utilité publique. Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières concomitantes (voir documents graphique et écrit, pièce 7 B du présent dossier de PLUi).**
- **Certains secteurs NP sont couverts par un PPRi (la Verzée) valant servitude d'utilité publique. Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières concomitantes (voir documents graphique et écrit, pièce 7 B du présent dossier de PLUi).**

## **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

### **➤ dans les secteurs NP, NS et NL :**

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2 et de ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les éoliennes et parcs éoliens.



➤ **dans les secteurs NF :**

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux strictement liés et nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers et de ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :**

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

**En secteurs identifiés inondables aux documents graphiques :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des dispositions de l'Atlas des zones inondables des affluents de l'Oudon et de la Vilaine, du PPRI de la Verzée.

**Dans les secteurs NP couverts par la ZPPAUP :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé.

**ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

➤ **dans les secteurs identifiés NP :**

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation par changement de destination de bâtiments contiguës de caractère (structure pierres) ou en construction neuve sous réserve :

- de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUi (50 m<sup>2</sup> réalisables en plusieurs fois).
- de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,

Les annexes des habitations (garages, abris de jardin, piscines, ...) à condition :

- *d'être situées à 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation,*
- *que l'ensemble des annexes créées postérieurement à la date d'approbation du PLUi n'excède pas les 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, exception faite des piscines non couvertes et couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.*
- *de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,*

Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 151.11 du code de l'urbanisme, à condition :

- *que la destination nouvelle soit l'habitation,*
- *que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,*

- *d'être situé à une distance de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole conforme à la réglementation en vigueur, d'être éloigné de plus de 100 m de tout bâtiment ou installations agricoles générant des nuisances (bâtiment d'élevage, station arboricole...).*

Les abris pour animaux dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leur besoin et à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux installations et constructions autorisées dans la zone.

➤ **dans le secteur identifié NL :**

Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires aux activités de loisirs, touristiques sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et environnementale du site.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux installations et constructions autorisées dans la zone.

**Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique :**

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
  - o la sécurité des personnes ;
  - o l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides
  - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

**Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.**

**En secteurs identifiés inondables aux documents graphiques :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales en application des dispositions de l'Atlas des zones inondables des affluents de l'Oudon et de la Vilaine du PPRi de la Verzée.

**Dans les secteurs NP couverts par la ZPPAUP :**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé.

### **ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;**

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront limiter la consommation d'espaces.

### **ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel;**

#### **1°/ - Eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'art. R 1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

#### **2°/ - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

##### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Rappel : l'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des habitations n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la réglementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

### **3°/ -Electricité, téléphone, télédistribution**

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé

### **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées :

- à 75 m minimum en retrait de l'axe des voies classées à grande circulation (RD 775 et RD 771),
- à 10 m minimum en retrait de l'alignement des autres routes départementales,
- à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

La règle des 75 m ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, des constructions existantes et au changement de destination sous réserve de ne pas réduire le recul actuel.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

### **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

### **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes devront être implantées à moins de 30 m de la construction principale à usage d'habitation.

### **ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des abris pour animaux ne pourra excéder 20 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes ne pourra pas excéder 60 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N 10 - Hauteur\* maximale des constructions.**

La hauteur des annexes et abris pour animaux ne doit pas excéder 5,5m au faîtage, ou 3,5 m au sommet de l'acrotère.

### **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**

#### **Généralités**

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (notamment les parpaings) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Les bâtiments annexes devront avoir par leur aspect, leur proportion, leur couleur une cohérence architecturale avec la construction principale. Les annexes en ossature et bardage bois sont autorisées.

### **Couvertures- toitures :**

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Les matériaux suivants sont interdits : tôle ondulée, bitumineux, plaques fibrociment, tuiles ne présentant pas la teinte ardoise.

### **Clôtures :**

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.
- L'utilisation de matériaux tels que les plaques de béton lisses (exception faite des soubassements limités à 0,50m), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

### **ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

### **ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés**

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités peuvent être imposées (les essences locales seront exigées).

#### ***Eléments de paysage à protéger***

Les espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme doivent être préservés

Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :**

Non réglementé

### **ARTICLE N 15 - Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 16 - Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques:**

Non réglementé.

# LEXIQUE

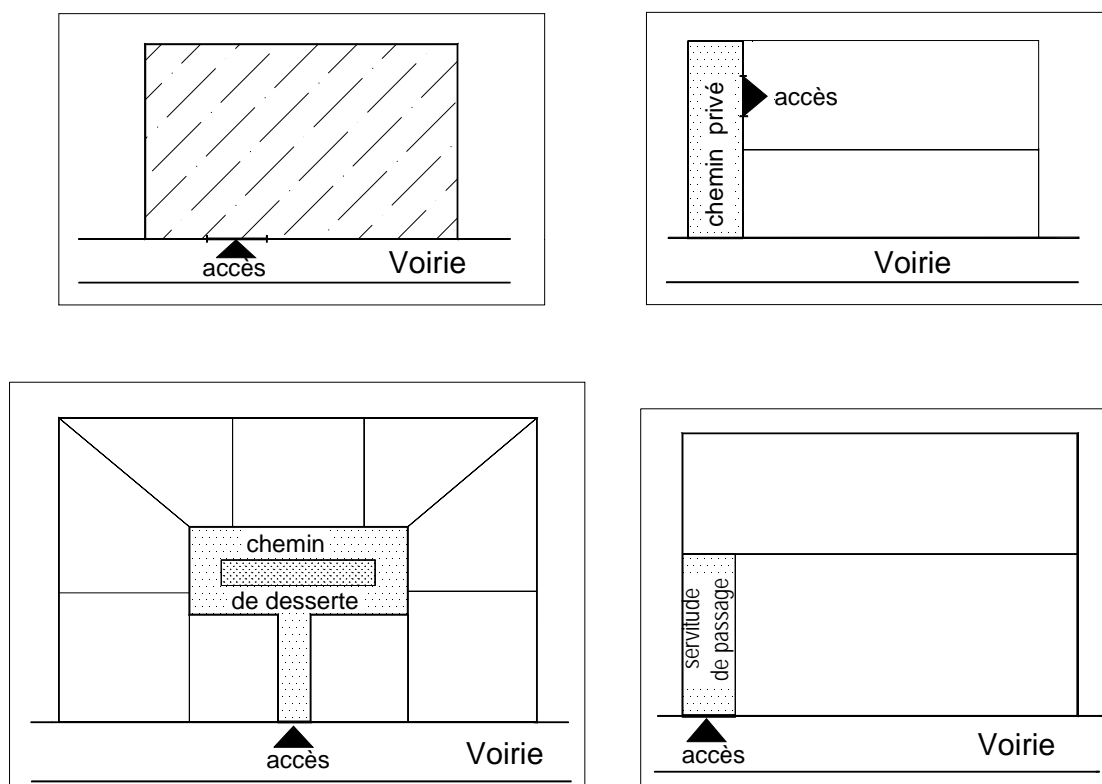
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisique dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota : Il est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

## ACCES :

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière\* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "générales"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-13 :



*"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."*



## **ALIGNEMENT :**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel (C. voirie routière, art L.112-1, al.1).

Cette législation a un double objet : protéger la voie publique des empiétements des riverains et permettre à l'autorité publique d'en rectifier le tracé.

Mais seul le plan d'alignement permet de modifier soit en les élargissant, soit en les rétrécissant, les limites préexistantes des voies publiques.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif, qui informe le propriétaire riverain des limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété. Cet alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. A défaut d'un tel plan, l'alignement individuel ne fait que constater les limites de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine concernée.

## **DEMOLITIONS DE CONSTRUCTIONS :**

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre :

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre.
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.
- Les travaux qui ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur.

## **LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :**

Il ne faut pas confondre les notions de destination, d'affectation ou d'usage des constructions.

**La notion de destination** des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols. Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie,... . Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation. D'ailleurs, il doit exister une nécessaire cohérence entre le rapport de présentation du PLUi, l'affectation dominante des sols par zone et le contenu des articles 1 et 2 du règlement de zone.

**Les notions d'affectation, voire d'utilisation**, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions, que des législations indépendantes de celles du PLUi cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est

ainsi des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le Code de l'Urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

**La notion d'usage** est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un PLU ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le PLU sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

### **EMPRISE AU SOL :**

Le coefficient d'emprise au sol\* est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

### **FONDS DE PARCELLES :**

Le fonds de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

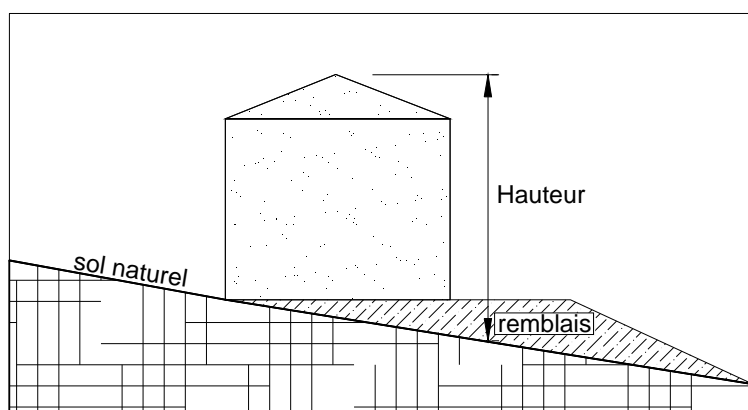
### **HAUTEURS D'IMMEUBLE :**

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du PLUi :

- **Le faitage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.
- **Le sommet de l'acrotère** : l'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Le point bas de référence est, en principe, constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. (cf. schéma ci-après)



### **OPERATIONS GROUPEES :**

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines.
- l'emprise au sol est calculée globalement.
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

### **SURFACE de Plancher :**

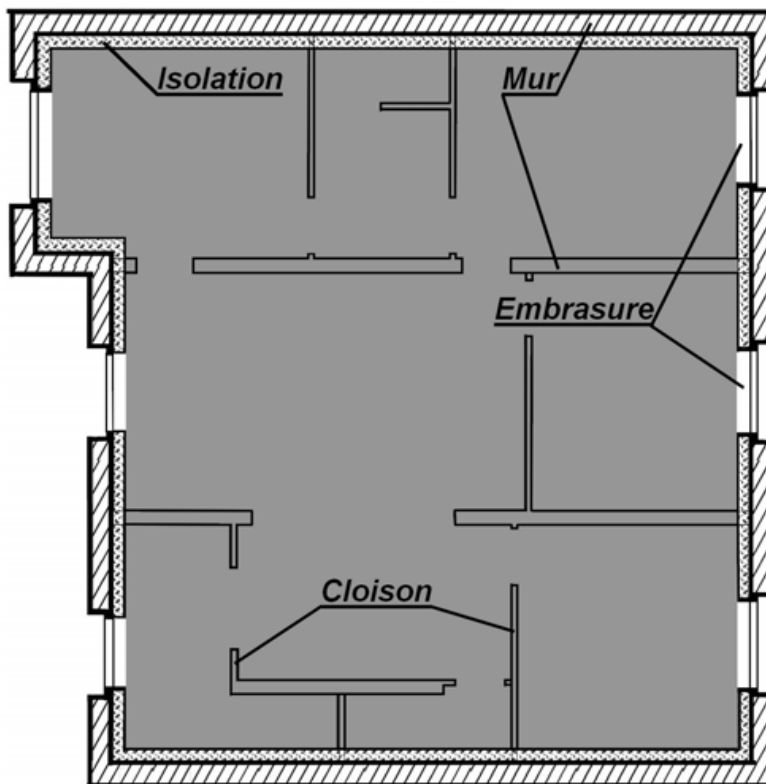
La surface de plancher est définie aux articles L. 112-14 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

« Art. L. 112-14 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. ».

« Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

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



### **UNITE FONCIERE :**

L'unité foncière est l'îlot de propriété constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, formant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété (décret N° 55-471 du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre).

## **VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :**

"Le grand commentaire du Règlement National d'Urbanisme" édité par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie en 1980, a précisé la notion de voies publiques, en application du Code de l'Urbanisme.

*"Les voies publiques ou privées, auxquelles il est ainsi fait référence dans le Code de l'Urbanisme, correspondent au réseau de desserte spécialisée dans l'accès aux immeubles et ensembles immobiliers. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité."*

La voirie publique se compose de :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales)
- la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Général (routes départementales)
- La voirie communale, dont la gestion est assurée par le conseil municipal.

Ces différentes catégories de voies, nationales, départementales et communales, dépendent de réglementations spécifiques, telles que le Code Rural ou le Code de la Voirie Routière, que le PLUi ne peut méconnaître. Certaines de ces normes s'imposent d'ailleurs à la réglementation du PLUi notamment en ce qui concerne la distinction entre voies ordinaires et voies spécialisées. Ces dernières sont définies à l'article L.111-13 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux autoroutes, aux voies de défense de la forêt contre l'incendie, aux pistes cyclables, aux chemins de halage et aux sentiers touristiques.

## **BATIMENTS ANNEXES :**

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers, ... implantés à l'écart de cette construction.