

# Révision n°1

## Pièce n°6 : Règlement écrit



Elaboration du PLU 0-0  
Révision n°1 1-0

Approuvée par délibération du conseil municipal le 17 mai 2011  
Prescrite par délibération du conseil municipal le 9 septembre 2020  
Arrêtée par délibération du conseil municipal le 17 octobre 2022  
Enquête publique du 5 juin au 8 juillet 2023 inclus  
Approuvée par délibération du conseil municipal le

Vu pour être annexé à l'arrêté du maire en date du 10 mai 2023

Le Maire :

# Sommaire

<b><u>Titre 1 : Préambule et Lexique</u></b>	<b>p 2</b>
Chapitre 1 : Préambule	p 3
Chapitre 2 : Lexique	p 5
<b><u>Titre II : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones</u></b>	<b>p 7</b>
Chapitre 1 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	p 8
Chapitre 2 – Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage	p 14
Chapitre 3 – Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme pour l'application des articles 1 et 2 et du changement de destination	p 17
Chapitre 4 – Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements	p 19
Chapitre 5 – Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division foncière	p 19
<b><u>Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines</u></b>	<b>p 20</b>
Dispositions applicables à la zone U	p 21
Dispositions applicables à la zone Uh	p 27
Dispositions applicables à la zone Ue	p 33
Dispositions applicables à la zone Ui	p 38
<b><u>Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser</u></b>	<b>p 44</b>
Dispositions applicables aux zones 1AU	p 45
Dispositions applicables à la zone 1AUi	p 51
<b><u>Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles</u></b>	<b>p 56</b>
Dispositions applicables à la zone A	p 57
Dispositions applicables au sous-secteur Aa	p 66
<b><u>Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles</u></b>	<b>p 69</b>
Dispositions applicables à la zone N	p 70
Dispositions applicables au secteur Ni (STECAL)	p 78
Dispositions applicables au secteur Ns (STECAL)	p 83
Dispositions applicables au secteur Nt (STECAL)	p 87

# **Titre 1 : Préambule et Lexique**

## CHAPITRE 1. PREAMBULE

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Missiriac.

### DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

#### **Les Zones Urbaines (U)**

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

*Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier.*

- zones urbaines à dominante d'habitat : **U, Uh**
- zones urbaines destinées à l'accueil d'équipements collectifs : **Ue,**
- zones urbaines à dominante d'activités : **Ui.**

#### **Les Zones à Urbaniser (AU)**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

*Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier.*

- zones à urbaniser à dominante d'habitat : **1AU,**
- zone à urbaniser à vocation d'activités : **1AUi.**

#### **Les Zones Agricoles (A)**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*La zone A comprend 1 sous-secteur Aa qui correspond à une emprise aux abords du centre-bourg qui présente des enjeux pour le développement urbain au-delà de la vie du PLU. Cette zone qui conserve une vocation agricole ne pourra néanmoins pas être le support de d'urbanisation, même à caractère agricole.*

#### **Les Zones Naturelles (N)**

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

*La zone N regroupe 1 secteur Nt (STECAL ou secteur de taille et de capacité limitées) : ce secteur regroupe l'emprise bâtie du château de Le Guen (château et ses dépendances) de manière à permettre aux différentes constructions de changer de destination. Cette identification a pour but de permettre la valorisation des bâtiments existants pour un usage touristique ou de loisirs.*

*La zone N comprend également 1 secteur Ni (STECAL ou secteur de taille et de capacité limitées) qui correspond à l'emprise d'une activité économique implantée de manière isolée au Sud du bourg. Cette identification a pour but de permettre une évolution contenue de ses installations.*

*La zone N comprend également 2 secteurs Ns (STECAL ou secteur de taille et de capacité limitées) qui correspondent aux emprises des sites de traitement des eaux usées implantées sur le territoire communal. Cette identification a pour but de permettre une évolution des installations existantes.*

*Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est autorisé, autorisé sous condition ou interdit.*

*Ces dispositions se déclinent autour de 3 chapitres qui répondent chacun à une question :*

- 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité :** que puis-je construire ou aménager ?
- 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère :** comment construire ou aménager pour prendre en compte l'environnement ?
- 3 – Equipements et réseaux :** quelles sont les obligations de raccordement aux différents réseaux ?

## CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

*Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :*

- *Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou OAP,*
- *Les secteurs concernés par des emplacements réservés ou ER,*
- *Les éléments boisés (réseau bocager, espaces boisés) à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,*
- *Les zones humides et cours d'eau recensés et validés par la CLE,*
- *Les zones humides recensées par le bureau d'études EF Etudes de manière complémentaire au niveau ou aux abords des zones de projet,*
- *Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,*
- *Les zones concernées par un plan de prévention des risques inondations : PPRi,*
- *Les zones s'inscrivant dans des périmètres protégés aux abords d'un captage destiné à l'alimentation en eau potable,*
- *Les reculs à respecter aux abords des routes départementales conformément au règlement de la voirie départementale,*
- *Les secteurs présentant un intérêt archéologique reconnu transmis par les services de la DRAC,*
- *Le secteur de diversité commerciale identifié au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme,*
- *Le linéaire commercial protégé au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, ...etc.*

*Le présent document est constitué :*

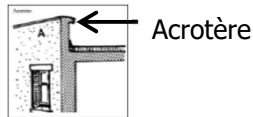
- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement.

## CHAPITRE 2. LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

**Accès :** passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

**Acrotère :** élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la toiture terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



**Annexe :** Une annexe est une construction secondaire, détachée de la construction principale, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Les piscines correspondent à des annexes.

**Bâtiment :** Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Construction :** Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante :** Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Destination :** les différentes destinations sont définies à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

**Changement de destination :** le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service,) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

**Emprise au sol :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

**Façade :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Gabarit :** Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Hauteur :** La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère\*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Limites séparatives :** Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Local accessoire :** Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Voies ou emprises publiques :** La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Unité foncière :** ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

## **Titre II : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones**



## **CHAPITRE 1 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

### **1 - Les articles règlementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU**

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

##### **Article R111-2**

« 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 R111-4**

« 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 R111-26**

« 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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

##### **Article R111-27**

« 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. »

*Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire*

### **2 - Les Servitudes d'Utilité Publiques**

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation et l'occupation des du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU (Pièce n°7 B – servitudes d'utilité publique).

### **3 - Les réglementations communales spécifiques**

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les règles des lotissements dès lors qu'ils sont toujours en vigueur conformément au code de l'urbanisme.

### **4 - Les périmètres de préemption urbain**

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU, conformément à la délibération du conseil municipal.

## 5-Patrimoine archéologique

Les services de la DRAC rappelle que protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur le territoire communal relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

*Le plan et la liste transmis par le service Archéologie de la DRAC ont été annexés au présent PLU. Ils ont également été reportés sur le règlement graphique à titre d'information.*

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme :

- réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- travaux soumis à déclaration préalable.

Également en application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les services de la DRAC rappelle aussi la possibilité donnée aux autorités compétentes de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel et patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zone N pour une protection durable, en application de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont identifiées sur le tableau et délimitées sur le document graphique joints.

**Les dispositions réglementaires et législatives ci-dessous, en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont à préciser dans le règlement :**

- **Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III :**
  - **article R.523-1 du Code du patrimoine**

« Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- **article R.523-4 du Code du patrimoine**

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

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

- 1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,
- 2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares. »

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

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

**- article L.522-5 du Code du patrimoine**

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

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

**- article L.522-4 du Code du patrimoine**

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

**- article L.531-14 du Code du patrimoine**

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

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

- **Code de l'urbanisme**

- article R.111-4 du Code de l'urbanisme**

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

- **Code de l'environnement**

- article L.122-1 du Code de l'environnement**

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

- **Code pénal**

- article 322-3-1, 2° du Code pénal**

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

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

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

## **6 -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.

### **1.1. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A 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.

### **1.2. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION 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.

### **1.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES**

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.

### **1.4. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR**

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.

L'article L.152-5 a été modifié par la loi patrimoine par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105 (relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine)

*Ne sont pas concernés :*

- Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine,
- Les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code,
- Les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code,
- Les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

## **7 -Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis**

La reconstruction après destruction ou démolition, 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 : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

## **8 -Permis de démolir**

Est soumise à déclaration préalable, la démolition de tout bâtiment conformément à la délibération du conseil municipal.

## **9 -Edification des clôtures**

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures conformément à la délibération du conseil municipal en date du 22 juillet 2010.

*Rappel : Ne sont pas soumises à déclarations préalables les clôtures agricoles.*

## **10 -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 (4 hectares). L'article 311-12 du code forestier indique que le seuil limite pour la demande d'autorisation de défrichement est fixé par département. Dans le Morbihan le seuil est fixé à 2,5 hectares.

## **11 -Règles relatives au stationnement**

La réalisation de places de stationnement conformément aux règles explicitées ci-après doit se faire en dehors des voies publiques et emprises publiques.

S'ajoutent aux dispositions du présent règlement, les normes en matière de stationnement réservée aux Personnes à Mobilité Réduite.

### **DIMENSIONNEMENT SUFFISANT DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Les places de stationnements devront être suffisamment dimensionnées afin de permettre un accès facile dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

- Une place de stationnement classique doit présenter un minimum de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Doivent s'y ajouter les espaces destinés à la voirie et aux manœuvres.
- Une place de stationnement aménagée pour les Personnes à Mobilité Réduite doit présenter un minimum de 3,3 mètres de large et 5 mètres de long. Elle présenter une pente et un dévers transversal inférieurs à 2%.

### **MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement pourront faire l'objet d'une mutualisation.

### **REAFECTATION ET EVOLUTION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Dans le cas d'une extension, réhabilitation ou restructuration d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet induit une augmentation du nombre de logements.

Alors, le nombre de stationnement à réaliser devra être calculé à l'échelle de l'ensemble du projet.

Dans le cas du changement de destination d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet génère un besoin supplémentaire en stationnement.

**CONCERNANT LE STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

<b>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</b>	<b>STATIONNEMENT A PREVOIR</b>
<i>Logement</i>	2 places par logement sauf logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat + 1 place de stationnement banalisée par tranche de 4 logements.
<i>Hébergement</i>	1 place minimum par chambre ou par logement. Dans le cas de foyer de personnes âgées, seule 1 place pour 5 logements ou chambres est exigée.
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente, excepté si l'établissement justifie de places disponibles dans un parking public mutualisé dans un rayon de 300 mètres.
<i>Restauration</i>	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restauration, excepté si l'établissement justifie de places disponibles dans un parking public mutualisé dans un rayon de 300 mètres.
<i>Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, excepté si l'établissement justifie de places disponibles dans un parking public mutualisé dans un rayon de 300 mètres.
<i>Hôtels</i> <i>Autres hébergements touristiques</i>	1 place par logement ou chambre.
<i>Industrie</i> <i>Entrepôt</i> <i>Bureaux</i> <i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard de la nature de chaque projet qui devra être précisée et en fonctions des disponibilités existantes.
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard de la nature de chaque projet qui devra être précisée et en fonctions des disponibilités existantes.

**IMPOSSIBILITE TECHNIQUE**

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement imposées par le présent règlement, sur le terrain d'assiette, il pourra être accordé une dérogation en application des dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

**CONCERNANT LE STATIONNEMENT DES CYCLES :**

Les projets portant sur la construction d'un ensemble d'habitations devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement vélo par logement.

Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 3 emplacements par tranche commencée de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins et des effectifs.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE**

### **1 - Eléments identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Le plan de zonage du PLU identifie les haies bocagères et les espaces boisés et les représente par un figuré ou une trame spécifique. Ils sont identifiés et protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies, les alignements d'arbres, les espaces boisés identifiés seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée :

- *aux principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, assurer la gestion hydraulique, protéger les paysages et préserver la biodiversité ;*
- *à la mise en place de mesures compensatoires.*

Les mesures compensatoires consisteront en la reconstitution d'un linéaire au moins identique en quantité (linéaire ou surface), et d'un intérêt environnemental à minima équivalent (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité) et seront à la charge du demandeur.

### **2 - 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.

Il est également conditionné à l'avis conforme de la CDPENAF pour les bâtiments implantés en zone agricole du PLU, et la CDPNS pour les bâtiments implantés en zone naturelle du PLU.

### **3 - Zones humides**

Les zones humides validées par la CLE sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.

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

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

#### **Rappels :**

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, et complété par l'arrêté du 24 juillet 2019 portant sur la création de l'office français de la biodiversité et dans lequel les zones humides sont de nouveau définies par un caractère alternatif des critères de sols et de végétation.

Cela signifie que tout dossier d'aménagement déposé doit faire l'objet en amont de diagnostics zones humides (carottages, ...) sur toute l'emprise du projet afin de s'assurer de l'absence de zones humides. La DDTM et le SAGE Vilaine doivent être informés de tout projet envisagé en zone humide.

### **4 - Protection des cours d'eau**

L'objectif écologique et paysager pour les limites parcellaires donnant sur ces milieux est de ne pas entraver la circulation des espèces dans et le long des cours d'eau, de permettre aux berges de garder un caractère le plus naturel possible et de limiter les risques de pollution.

#### ***Il convient donc de :***

- *Respecter une bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau. Ces périmètres de sécurité, hors bâti existant s'il y a, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau,*
- *Protéger l'intégrité de la végétation des berges : permettre l'entretien courant, mais interdire les coupes à blanc ou les aménagements à proximité qui menaceraient le maintien de la végétation,*
- *Interdire le comblement des mares, plans d'eaux, rus et fossés ou espaces en eau,*
- *Pour les limites parcellaires en contact avec les cours d'eau et plans d'eau, les clôtures seront constituées de grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.) ménageant suffisamment de perméabilité pour la petite faune. »*

#### **Rappels :**

L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le document graphique n'est pas exhaustif. Cela signifie que tout dossier d'aménagement doit s'assurer de l'absence et de la bonne localisation des cours d'eau.

### **5 - Emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU 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 cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. 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.

### **6 - 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 les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques définies sur chacun des secteurs.



## **7 - Ouvrages RTE – lignes électriques**

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports « HTB » faisant l'objet d'un report au niveau de la carte et apparaissant dans la liste des servitudes (pièce n°7B). Ils rentrent dans la catégorie des ouvrages spécifiques en tant qu'« ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif », et en tant qu'« ouvrages exceptionnels » (en particulier concernant les pylônes).

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis sur l'ensemble du territoire, et RTE a la possibilité de les modifier et ou les surélever pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

**Rappels :** Les services de RTE doivent être consultés pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir ou de permis de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage afin qu'ils puissent vérifier la compatibilité des projets de construction avec la présence de leur ouvrage.

Les services de RTE doivent également être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme afin d'assurer la compatibilité des projets avec la présence de nos ouvrages au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages RTE doit après consultation du guichet unique ([www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr)), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixés par les articles R.554-1 et suivant du code de l'environnement.

Concernant les servitudes, les interdictions, les obligations d'informer RTE, ..., liées à ces lignes, se reporter à l'annexe 7B.

## **8 - Préservation et développement de la diversité commerciale au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme**

Au niveau du règlement graphique, la commune de Missiriac a défini un espace et un linéaire au niveau duquel doit être préservé la diversité commerciale.

L'implantation de commerces de proximité, ne pourra se faire en dehors du périmètre de diversité commerciale préalablement délimité et le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux sera encadré.

### CHAPITRE 3 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

<b>DESTINATIONS</b> (R 151-27 DU CODE DE L'URBANISME)	<b>SOUS-DESTINATIONS</b> (R 151-28 DU CODE DE L'URBANISME)
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<p><b>Exploitation agricole</b> cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p>
	<p><b>Exploitation forestière</b> cette sous destination recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules, et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>
<b>Habitation</b>	<p><b>Logement</b> cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p>
	<p><b>Hébergement</b> cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou des foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
<b>Commerce et activités de services</b>	<p><b>Artisanat et commerce de détail</b> cette sous destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens et de services.</p>
	<p><b>Restauration</b> cette sous destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>
	<p><b>Commerce de gros</b> cette sous destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente directe pour une clientèle professionnelle.</p>
	<p><b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> cette sous destination recouvre les constructions destinées l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>
	<p><b>Hotels</b> cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p>

<p><b>Commerce et activités de services (suite)</b></p>	<p><b>Autres hébergements touristiques</b>  <i>cette sous destination recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</i></p>
	<p><b>Cinéma</b>  <i>cette sous destination recouvre les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</i></p>
<p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <p>Il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population.</p> <p>L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.</p>	<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>  <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public, ou ne prévoient qu'un accueil limité au public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</i></p>
	<p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>  <i>cette sous destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</i></p>
	<p><b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>  <i>cette sous destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux d'assistance, d'orientation, et autres services similaires.</i></p>
	<p><b>Salles d'art et de spectacles</b>  <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, les musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</i></p>
	<p><b>Equipements sportifs</b>  <i>cette sous destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</i></p>
	<p><b>Autres équipements recevant du public</b>  <i>cette sous destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de cultes, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</i></p>

<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	<p><b>Industrie</b>  <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</i></p>
	<p><b>Entrepôt</b>  <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</i></p>
	<p><b>Bureau</b>  <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction, et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</i></p>
	<p><b>Centre de congrès et d'exposition</b>  <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</i></p>

#### **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS**

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (*et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement*) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

#### **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION**

Le PLU autorise l'application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

## **Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines**

La zone urbaine est dite « zone U ».

« Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elle est constituée de 4 secteurs : **U, Uh, Ue, et Ui.**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

### **Caractère du secteur U :**

La zone U correspond au centre-bourg de Missiriac.

### **Rappels :**

« La commune de Missiriac étant concernée par un *risque sismique de niveau 2*, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement). »

### **Règles applicables au secteur U :**

## **SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

### **U - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

#### **U– 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

*Au niveau du linéaire commercial identifié à protéger au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme*, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions présentant une sous-destination « artisanat et commerce de détail » est interdit si la nouvelle destination est l'« habitation ».

Cependant, si ces locaux sont vacants depuis au moins 5 ans à compter de la date de la cessation de la dernière activité existante, leur changement de destination peut être admis.

*Sur le reste de la zone, sont interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :*

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Artisanat et commerce de détail, restauration, Hôtels à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Commerces de gros,*
- *Autres hébergements touristiques,*
- *Entrepôt et bureau à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Industrie,*
- *Centre de congrès et d'exposition,*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

#### **U– 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *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,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur,*
- *les chenils.*

## **U- ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **U- 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtels » à condition qu'elles s'implantent au sein du **secteur de diversité commerciale** identifié au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme au niveau du document graphique, et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.

Sont admises l'extension des constructions ayant une sous destination « entrepôt » ou « bureau » aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient limitées à 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU
- que les évolutions des activités envisagées restent compatibles avec la fonction résidentielle.

### **U- 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **U- ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **U- 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### *3.1.1. Emprise au sol*

Non réglementé.

#### *3.1.2. 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 au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs ...*).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère

### **U- 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### *3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne correspondrait pas à la règle édictée : elles peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (*transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...*).

Leur implantation ne doit néanmoins pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

#### *3.2.2. Limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en retrait de la limite séparative.

Le retrait de 2 mètres pourra également être réduit dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à condition de ne pas empiéter de plus de 0,30 m sur le recul demandé par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être également admises :

- pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment existant,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

### 3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### 3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclésiastiques, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

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 rive.

## **U- ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **U- 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

#### 4.1.1. Principes généraux

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 installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, panneaux photovoltaïques* ...) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

#### 4.1.2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

#### 4.1.3. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti.

Les annexes telles que abris de jardins, garages, abris pour animaux ne doivent pas être réalisés en matériaux précaires et ou de récupération.

#### 4.1.4. Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence la teinte de l'ardoise.

Néanmoins, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, toitures en zinc, toitures en bac-acier, toitures mono-pente, ...) est admise.



#### 4.1.5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à autorisation préalable.

Si une clôture est édifiée, l'utilisation du végétal est à privilégier.

Est interdite l'utilisation :

- des plaques de béton moulé ajourées ou non de hauteur supérieure à 0,50 m.
- des parpaings s'ils ne sont pas enduits ou seulement peints.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 m, non compris la hauteur du mur de soutènement lorsqu'il est indispensable.

#### 4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

### **U- 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **U- ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **U – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER**

*Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme* au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

### **U- 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50% de l'unité foncière.

### **U- 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Non réglementé.

### **U- 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit d'aménagements ou d'installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales, et pour limiter des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales, ...*) à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain, et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

## **U- ARTICLE 6 - 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.

Il est notamment exigé la création de 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat, pour lesquels seule une place de stationnement est requise.

En cas d'évolution du logement, le nombre de places existantes doit être conservé.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **U- ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **U- 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

###### *7.1.1. Desserte*

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.

###### *7.1.2. 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.

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

###### *7.1.3. Voies nouvelles*

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.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **U- 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

#### **U- ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **U- 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

###### *8.1.1. Eau potable*

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

###### *8.1.2. Energie*

Non réglementé.

###### *8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

###### *8.1.4. Assainissement*

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

**Dispositions particulières :**

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

**U– 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

**U– 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements, ou de locaux à usage professionnel.

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

### **Caractère du secteur Uh :**

La zone Uh correspond h au hameau de La Gaudinaye.

### **Rappels :**

« La commune de Missiriac étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement). »

La commune de Missiriac étant concernée pour partie par un **risque « moyen » de retrait-gonflement des argiles**, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans 2 cas :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction : le maître d'ouvrage doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Ces études géotechniques permettent de déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle afin d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

### **Règles applicables au secteur Uh :**

## **SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

### **UH - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

#### **UH – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

*Sont interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :*

- Exploitation agricole ou forestière,
- Commerces et activités de services,
- Entrepôts et bureau à l'exception de celles visées à l'article 2-1,
- Industrie,
- Centre de congrès et d'exposition,

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

#### **UH – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 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,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.
- les chenils.

**UH - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****UH – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont admises l'extension des constructions ayant une sous destination « entrepôt » ou « bureau » aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient limitées à 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU
- que les évolutions des activités envisagées restent compatibles avec la fonction résidentielle.

**UH – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Non réglementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****UH - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UH – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***3.1.1. Emprise au sol*

Non réglementé.

*3.1.2. Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs ...*).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère

**UH – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE***3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne correspondrait pas à la règle édictée : elles peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (*transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...*).

Leur implantation ne doit néanmoins pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

*3.2.2. Limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en retrait de la limite séparative.

Le retrait de 2 mètres pourra également être réduit dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à condition de ne pas empiéter de plus de 0,30 m sur le recul demandé par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être également admises :

- pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment existant,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## **UH - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UH – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

#### *4.1.1. Principes généraux*

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 installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, panneaux photovoltaïques ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

#### *4.1.2. Adaptation au sol*

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

#### *4.1.3. Façades*

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti.

Les annexes telles que abris de jardins, garages, abris pour animaux ne doivent pas être réalisés en matériaux précaires et ou de récupération.

#### *4.1.4. Toitures*

Les toitures doivent présenter de préférence la teinte de l'ardoise.

Néanmoins, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, toitures en zinc, toitures en bac-acier, toitures mono-pente, ...) est admise.

#### *4.1.5. Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à autorisation préalable.

Si une clôture est édifiée, l'utilisation du végétal est à privilégier.

Est interdite l'utilisation :

- des plaques de béton moulé ajourées ou non de hauteur supérieure à 0,50 m.
- des parpaings s'ils ne sont pas enduits ou seulement peints.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 m, non compris la hauteur du mur de soutènement lorsqu'il est indispensable.

#### *4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver*

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

**UH – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**UH - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****UH – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER**

*Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme* au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

**UH – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 40% de l'unité foncière.

**UH – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Non réglementé.

**UH – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales, et pour limiter des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales, ...*) à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

**UH- ARTICLE 6 - 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.

Il est notamment exigé la création de 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat, pour lesquels seule une place de stationnement est requise.

En cas d'évolution du logement, le nombre de places existantes doit être conservé.

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX****UH - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UH – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****7.1.1. Desserte**

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.

### 7.1.2. 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.

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

### 7.1.3. Voies nouvelles

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.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **UH – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

## **UH - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UH – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 8.1.1. Eau potable

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

#### 8.1.2. Energie

Non réglementé.

#### 8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### 8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Dispositions particulières :**

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.



**UH – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

**UH– 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements, ou de locaux à usage professionnel.

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **Caractère du secteur UE**

La zone UE correspond au pôle accueillant les équipements sportifs et de loisirs communaux.

#### **Rappels :**

« La commune de Missiriac étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement). »

### **Règles applicables au secteur UE**

## **SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

### **UE - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

#### **UE – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Habitation,*
- *Commerces et activités de services,*
- *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

#### **UE – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée en dehors des zones dédiées,*
- *les dépôts de véhicules hors d'usage et de déchets en dehors des zones prévues à cet effet,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*

### **UE - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **UE – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **UE – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Non réglementé

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UE - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UE – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### *3.1.1. Emprise au sol*

Non réglementé

### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

## **UE – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

### 3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne correspondrait pas à la règle édictée : elles peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

Leur implantation ne doit néanmoins pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

### 3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum en recul de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être également admises :

- pour les extensions des constructions implantées en-deçà qui peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment existant,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

### 3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## **UE - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UE – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

#### 4.1.1. Principes généraux

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 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 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.

#### 4.1.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

### **UE – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **UE - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **UE – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER**

*Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme* au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

### **UE– 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

### **UE – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

### **UE – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales ...*) à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

## **UE - ARTICLE 6 - 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.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **UE - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **UE – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### *7.1.1. Desserte*

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.

##### *7.1.2. 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.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

### *7.1.3. Voies nouvelles*

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.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **UE – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

## **UE - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UE – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### *8.1.1. Eau potable*

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

#### *8.1.2. Energie*

Non réglementé.

#### *8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### *8.1.4. Assainissement*

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

**UE – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

**UE – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

### **Caractère du secteur Ui**

Les zones Ui correspondent aux emprises à vocation économique existantes (Parc d'Activités de La Garmanière et Usine Entremont).

#### **Rappels :**

*La commune de Missiriac étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement).*

*La commune de Missiriac étant concernée pour partie par un **risque « moyen » de retrait-gonflement des argiles**, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans 2 cas :*

- *à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;*
- *au moment de la construction : le maître d'ouvrage doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.*

*Ces études géotechniques permettent de déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle afin d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.*

*La commune de Missiriac étant concernée par un **risque inondation** défini dans le cadre du **PPRI de l'Oust**. Les secteurs concernés devront se référer au règlement du PPRI de L'Oust joint en annexe du PLU (Annexe 7 B – Servitude d'utilité publique).*

*Enfin, des canalisations de transport de gaz traversent la zone. Aux abords de ces dernières, des servitudes de maîtrise des risques doivent être respectées (voir annexe 7 B – Servitudes d'Utilité Publique).*

### **Règles applicables au secteur Ui**

## **SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

### **UI - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

#### **UI – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

*Dans les zones inondables du PPRI identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, il est indispensable de se référer au règlement du PPRI de l'Oust annexé au PLU (Pièce 7 B – Servitudes d'Utilité Publique / servitude PMI).*

***En dehors des secteurs inondables**, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :*

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Habitation,*
- *Artisanat et commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Restauration,*
- *Commerce de gros,*
- *Hôtels et autres hébergements touristiques,*
- *Cinéma,*
- *Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés compatibles avec le caractère de la zone,*
- *Centre de congrès et d'exposition.*

*Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.*

**UI- 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 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,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur,
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

**UI- ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****UI – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces ou halls d'exposition permettant à un fabricant ou à un artisan de présenter un assortiment ou la totalité des produits ou services proposés, et offrant éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur, aux conditions suivantes :

- d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité,
- que cette surface d'exposition n'excède pas 30 % 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.

**UI – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Non réglementé

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****UI - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UI – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***3.1.1. Emprise au sol*

Non réglementé.

*3.1.2. Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 8 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs ...*).

**UI – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE***3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 3 m minimum de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne correspondrait pas à la règle édictée : elles peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (*transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...*).



Leur implantation ne doit néanmoins pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

### 3.2.2. Limites séparatives

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

Des implantations différentes peuvent être également admises :

- pour les extensions des constructions implantées en deçà de ce retrait qui peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment existant,

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

### 3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### 3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclésiastiques, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

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 rive.

## **UI - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UI – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

#### 4.1.1. Principes généraux

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 ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, panneaux photovoltaïques, ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

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

#### 4.1.2. Clôtures

Si une clôture est édifée, elle doit être constituée de grilles soudées en panneaux teintés, doublées éventuellement d'une haie composée d'essences mixtes à caractère champêtre ou floral.

La teinte des grilles soudées en panneaux sera de même teinte que celle des piquets.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*). Une hauteur plus importante peut-être autorisée en cas de nécessités particulières de protection.

#### 4.1.3. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

**UI – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**UI - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****UI – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER**

*Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme* au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

**UI – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les circulations supports de déplacements non motorisés et les espaces de stationnement doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

**UI– 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 85% de l'unité foncière.

**UI – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

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.

**UI - ARTICLE 6 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.

**SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX****UI- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UI – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****7.1.1. Desserte**

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.

### 7.1.2. 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.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

### 7.1.3. Voies nouvelles

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.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **UI – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

## **UI - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UI – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### 8.1.1. Eau potable

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

En application de l'article 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. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

#### 8.1.2. Energie

Non réglementé.

#### 8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### 8.1.4. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

**UI – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

Non réglementé.

**UI – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des locaux à usage professionnel.

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

## **Titre IV : Dispositions applicables aux 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.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement.

Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'agit de zones à urbaniser soit à vocation dominante d'habitat (1AU), soit à vocation d'activités (1AUi).

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **Caractère du secteur 1AU**

La zone « 1 AU » est ouverte immédiatement à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir prioritairement des logements. La configuration des terrains impose le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Leur aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La configuration des terrains impose le recours à une opération d'aménagement d'ensemble.

### **Rappels :**

« La commune de Missiriac étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement). »

### **Règles applicables au secteur 1AU**

## **SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

### **1AU - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

#### **1AU – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole et forestière,*
- *Artisanat et commerce de détail,*
- *Restauration,*
- *Commerce de gros,*
- *Hôtels et Autres hébergement touristiques,*
- *Cinéma,*
- *Activités de services à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés compatibles avec le caractère de la zone,*
- *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

#### **1AU – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de véhicules,*
- *les dépôts de ferrailles, de déchets, ou de matériaux divers,*
- *Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires aux aménagements, à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur sont interdits,*
- *les chenils.*
- *les installations classées pour la protection de l'environnement.*

**1AU - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1AU – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions présentant une sous-destination Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve que l'activité soit compatible avec la fonction résidentielle.

**1AU – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Non réglementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****1AU - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1AU – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***3.1.1. Emprise au sol*

Non réglementé

*3.1.2. Hauteur maximale des constructions*

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

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère

**1AU – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE***3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne correspondrait pas à la règle édictée : elles peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

Leur implantation ne doit néanmoins pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

*3.2.2. Limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en retrait de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être également admises :

- pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment existant,

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

### 3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## **1AU - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1AU – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

#### 4.1.1. Principes généraux

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 installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, panneaux photovoltaïques ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

#### 4.1.2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

#### 4.1.3. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).

Les annexes telles que abris de jardins, garages, abris pour animaux ne doivent pas être réalisés en matériaux précaires et ou de récupération.

#### 4.1.4. Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence la teinte de l'ardoise.

Néanmoins, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, toitures en zinc, toitures en bac-acier, toitures mono-pente, ...) est admise.

#### 4.1.5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à autorisation préalable.

Si une clôture est édifiée, l'utilisation du végétal est à privilégier.

Est interdite l'utilisation :

- des plaques de béton moulé ajourées ou non de hauteur supérieure à 0,50 m.
- des parpaings s'ils ne sont pas enduits ou seulement peints.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 m, non compris la hauteur du mur de soutènement lorsqu'il est indispensable.

#### 4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

### **1AU – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **1AU - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1AU – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER**

*Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme* au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.



Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

#### **1AU – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 60% de l'unité foncière.

#### **1AU – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

#### **1AU – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales, ...*) et à la charge exclusive du constructeur.

#### **1AU - ARTICLE 6 - 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.

Il est notamment exigé la création de 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat, pour lesquels seule une place de stationnement est requise.

En cas d'évolution du logement, le nombre de places existantes doit être à minima conservé.

Pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **1AU - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1AU – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

###### *7.1.1. Desserte*

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.

###### *7.1.2. 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.

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### 7.1.3. Voies nouvelles

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.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

### **1AU – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### **1AU - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1AU – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### 8.1.1. Eau potable

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

##### 8.1.2. Energie

Non réglementé.

##### 8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

##### 8.1.4. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### **1AU – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

Se référer aux éléments du zonage pluvial annexé pièce n°7A – Annexes sanitaires.

**1AU – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements, ou de locaux à usage professionnel.

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.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi**

### **Caractère du secteur 1AUi**

La zone « 1 AUi » est ouverte immédiatement à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir de nouvelles activités économiques.

La configuration des terrains impose le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Leur aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La configuration des terrains impose le recours à une opération d'aménagement d'ensemble.

### **Rappels :**

« La commune de Missiriac étant concernée par un *risque sismique de niveau 2*, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement). »

### **Règles applicables au secteur 1AUi**

## **SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

### **1AUi - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

#### **1AUi – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Habitation,*
- *Artisanat et commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Restauration,*
- *Commerce de gros,*
- *Hôtels et autres hébergements touristiques,*
- *Cinéma,*
- *Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés compatibles avec le caractère de la zone,*
- *Centre de congrès et d'exposition.*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

#### **1AUi– 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *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,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur,*
- *les installations classées pour la protection de l'environnement.*

**1AUI- ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1AUI – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces ou halls d'exposition permettant à un fabricant ou à un artisan de présenter un assortiment ou la totalité des produits ou services proposés, et offrant éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur, aux conditions suivantes :

- *d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité,*
- *que cette surface d'exposition n'excède pas 30 % 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.*

**1AUI – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Sont admis, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****1AUI - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1AUI – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***3.1.1. Emprise au sol*

Non réglementé.

*3.1.2. Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 8 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs ...*).

**1AUI – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE***3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 3 m minimum de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- *pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne correspondrait pas à la règle édictée : elles peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,*
- *pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).*

Leur implantation ne doit néanmoins pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

*3.2.2. Limites séparatives*

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

Des implantations différentes peuvent être également admises :

- pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment existant,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

### 3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## **1AUI - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1AUI – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

#### 4.1.1. Principes généraux

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 ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, panneaux photovoltaïques, ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

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

#### 4.1.2. Clôtures

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée de grilles soudées en panneaux teintés, doublées éventuellement d'une haie composée d'essences mixtes à caractère champêtre ou floral.

La teinte des grilles soudées en panneaux sera de même teinte que celle des piquets.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*). Une hauteur plus importante peut-être autorisée en cas de nécessités particulières de protection.

#### 4.1.3. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

### **1AUI – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **1AUI - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1AUI – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER**

*Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme* au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

#### **1AUI – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 85% de l'unité foncière.

#### **1AUI– 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage*).

#### **1AUI – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

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.

### **1AUI - ARTICLE 6 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.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **1AUI- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1AUI – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### *7.1.1. Desserte*

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.

##### *7.1.2. 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.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

### 7.1.3. Voies nouvelles

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.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **1AUI – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

## **1AUI - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1AUI – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### 8.1.1. Eau potable

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

En application de l'article 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. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

#### 8.1.2. Energie

Non réglementé.

#### 8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### 8.1.4. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### **1AUI – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

Se référer aux éléments du zonage pluvial annexé pièce n°7A – Annexes sanitaires.

### **1AUI – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des locaux à usage professionnel.

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



## **Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles**

La zone agricole est dite « zone A ». Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*La zone A comprend 1 sous-secteur Aa correspondant à une emprise aux abords du centre-bourg qui présente des enjeux pour le développement urbain au-delà de la vie du PLU. Cette zone qui conserve une vocation agricole ne pourra néanmoins pas être le support de d'urbanisation, même à caractère agricole.*

**Pour faciliter la lecture du règlement, les règles applicables aux zones A, et celles applicables au sous-secteur Aa ont été dissociées.**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère du secteur A

La zone agricole est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est pourquoi de principe, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

Au sein de cette zone on recense néanmoins des espaces urbanisés de tailles variables qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole et dont l'évolution sera très encadrée.

La zone agricole est concernée par un risque inondation (PPRi) qui a été identifié à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques. Un règlement spécifique s'applique à ces espaces. Ce dernier est annexé en pièce 7 B du PLU.

#### Rappels :

*La commune de Missiriac étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement.*

*La commune de Missiriac étant concernée pour partie par un **risque « moyen » de retrait-gonflement des argiles**, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans 2 cas :*

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction: le maître d'ouvrage doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

*Ces études géotechniques permettent de déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle afin d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.*

*La commune de Missiriac étant concernée par un **risque inondation défini dans le cadre du PPRi de l'Oust**. Les secteurs concernés devront se référer au règlement du PPRi de L'Oust joint en annexe du PLU (Annexe 7 B – Servitude d'utilité publique).*

*On recense également un **captage d'eau destiné à la consommation humaine (captage de Blouzèreuil)**. Aux abords de ce point de captage des périmètres de protection ont été définis. Un règlement a été précisé par arrêté préfectoral pour chacun des périmètres en fonction des enjeux de protection (Annexe 7 B – Servitude d'utilité publique).*

*Enfin, des canalisations de transport de gaz traversent la zone. Aux abords de ces dernières, des servitudes de maîtrise des risques doivent être respectées (voir annexe 7 B – Servitudes d'Utilité Publique).*

### Règles applicables au secteur A :

## **SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

### **A - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

#### **A – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

*Dans les zones inondables du PPRi identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, il est indispensable de se référer au règlement du PPRi annexé au PLU.*

*Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception des exhaussements et affouillements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides mais aussi à la régulation des eaux pluviales, ou à la sécurité des personnes en l'absence d'alternative.*

Les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

*Dans les secteurs protégés aux abords du captage de Blouzèreuil identifiés à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques*, il est indispensable de se référer au règlement de l'arrêté préfectoral.

**En dehors de ces secteurs**, sont interdits toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

### **A – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (*notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole*).

### **A - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

#### **A – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

**-- les nouvelles constructions présentant une sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :**

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... etc.),*
- *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés,*
- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

**-- les nouvelles constructions ayant la destination Exploitation agricole et forestière à condition :**

- *qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, ...etc.) ;*
- *ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.*

**-- les nouvelles constructions, l'extension des constructions existantes présentant une sous-destination Logement aux conditions cumulatives suivantes :**

- *qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,*
- *qu'elles soient justifiées par la surveillance, la présence permanente et rapprochée au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;*
- *en cas de nouvelles constructions, qu'elles soient localisées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'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 une dispersion de l'urbanisation en s'implantant en continuité immédiate d'un hameau ou un village.*

- *qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole ; toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...).*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité exploitée par un tiers.*
- *que la surface de terrain détachée pour l'habitation ne dépasse pas 1000 m<sup>2</sup>.*

**-- Sont également admis, le changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme des constructions identifiées aux documents graphiques au sein des exploitations agricoles ou à leurs proches abords, à condition pour les sous-destinations suivantes :**

**- Logement nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :**

- *que la présence permanente de l'exploitant soit nécessaire au fonctionnement et à la surveillance l'exploitation (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année, suivi des cultures spécialisées, ...).*
- *qu'il soit réalisé postérieurement aux bâtiments d'exploitation.*
- *que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation.*
- *que l'habitation soit implantée à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 100 mètres des bâtiments d'exploitation.*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité exploitée par un tiers.*
- *que la surface de terrain détachée pour l'habitation ne dépasse pas 1000 m<sup>2</sup>.*

**- « Logement » aux conditions cumulatives suivantes :**

- *que le changement de destination s'inscrive dans un projet de diversification d'une exploitation agricole en lien avec l'« accueil touristique » en milieu rural (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...)* ;
- *que l'activité proposée reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;*
- *soit située à proximité des bâtiments de l'exploitation ;*
- *et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.*

**Rappel :** Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

**-- Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies en construction neuve ou dans une construction contiguë de caractère :**

- *que l'emprise au sol créée n'excède pas plus de 50 % de l'emprise au sol initiale dans la limite de 50 m<sup>2</sup> (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

**-- Les annexes des constructions à destination d'habitation si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :**

- *postérieurement à la date d'approbation du PLU, de ne pas excéder plus d'1 annexe sur le terrain d'emprise de l'habitation principale,*
- *d'être située dans un périmètre de 20 mètres maximum de cette construction,*
- *de ne pas créer un logement supplémentaire,*
- *que son emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant.*

**Rappel :** Les piscines non couvertes ne rentrent pas dans le décompte des annexes autorisées, et leurs surfaces ne rentrent pas dans le décompte des emprises autorisées.

**-- Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, à condition :**

- que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination Logement,
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.

**Rappel :** Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

**Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.**

## **A – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

**Sont admis, les types d'activités suivants :**

Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **A - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **A – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### *3.1.1. Emprise au sol*

L'emprise au sol cumulée des annexes présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (*rappel l'emprise des piscines non couvertes n'entre pas dans ce décompte*).

L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 50 % de l'emprise au sol initiale (celle existante à la date d'approbation du présent PLU), dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

##### *3.1.2. Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions présentant une sous-destination exploitation agricole n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions présentant une sous-destination logement ne peut être supérieure à 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes des constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

## **A – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

### *3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

Les constructions doivent être édifiées à :

- 35 m minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales,
- à l'alignement ou à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- pour les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé aux abords des routes départementales seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.
- pour les extensions des constructions implantées dans la marge de recul des autres voies seront autorisées dans la continuité du bâtiment principal.
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

Leur implantation ne doit néanmoins pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

### *3.2.2. Limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées à 2 m au moins en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être également admises :

- pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment existant,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

### *3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les annexes des constructions présentant une sous-destination logement doivent s'implanter à 20 mètres maximum de la construction principale.

### *3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique*

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Cette distance est portée à 35 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

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 rive.

## **A - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **A – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

#### *4.1.1. Principes généraux*

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 installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*recupération des eaux de pluie, ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

#### 4.1.2. *Adaptation au sol*

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

#### 4.1.3. *Bâtiments agricoles*

Les bâtiments supports d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage de teinte sombre.

Ils peuvent être recouverts en tôle prélaquée. 10% de la surface totale de la couverture peut être réalisée en matériaux translucide (à l'exception des serres).

#### 4.1.3. *Autres constructions*

##### *Façades*

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti.

Les annexes telles que abris de jardins, garages, abris pour animaux ne doivent pas être réalisés en matériaux précaires et ou de récupération.

##### *Toitures*

Les toitures doivent présenter de préférence la teinte de l'ardoise.

Néanmoins, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, toitures en zinc, toitures en bac-acier, toitures mono-pente, ...) est admise.

##### *Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à autorisation préalable.

Si une clôture est édifée, l'utilisation du végétal est à privilégier.

Est interdite l'utilisation :

- *des plaques de béton moulé ajourées ou non de hauteur supérieure à 0,50 m.*
- *des parpaings s'ils ne sont pas enduits ou seulement peints.*

La hauteur maximale est fixée à 1,50 m, non compris la hauteur du mur de soutènement lorsqu'il est indispensable.

En outre, cette disposition de hauteur ne s'applique pas dans le cas d'une haie séparative composée d'essences locales en clôture d'un fonds à usage agricole.

#### 4.1.4. *Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver*

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

### **A – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **A - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **A – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER**

*Les haies, talus, arbres isolés et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme* au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

#### **A – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

#### **A – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

#### **A – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...*).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

### **A - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **A - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **A – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### *7.1.1. Desserte*

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.

##### *7.1.2. 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.

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

### *7.1.3. Voies nouvelles*

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.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **A – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

## **A - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### *8.1.1. Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

L'alimentation en eau potable par forage ou par puits est admise pour toute construction n'alimentant pas de tiers. Dans ce cas, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1.

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.

**Rappels** : Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

#### *8.1.2. Energie*

Non réglementé.

#### *8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### *8.1.4. Assainissement*

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.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

#### **A – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **A – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **Règles applicables aux secteurs Aa**

### **Caractère du secteur Aa**

La zone Aa est une zone à caractère agricole au sein de laquelle il est prévu de n'autoriser aucune nouvelle urbanisation même à caractère agricole, de façon à préserver son potentiel pour le développement urbain au-delà de la vie du PLU.

*Rappels :*

*La commune de Missiriac étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement.*

### **Règles applicables au secteur Aa :**

## **SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

### **Aa - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

#### **Aa – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

#### **Aa – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

### **Aa - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Aa – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

**Sont admis dès lors qu'ils sont compatibles avec l'environnement agricole de ces zones, les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :**

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... etc.) ;*
- *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;*

#### **Aa – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Aa - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Aa – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### *3.1.1. Emprise au sol*

Non réglementé

##### *3.1.2. Hauteur maximale des constructions*

Non réglementé

### **Aa – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### *3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

Non réglementé

#### *3.2.2. Limites séparatives*

Non réglementé

#### *3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

#### *3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique*

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

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 rive.

## **Aa - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Aa – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

#### *4.1.1. Principes généraux*

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.

#### *4.1.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver*

Sans objet.

### **Aa – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **Aa - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Aa – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER**

*Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme* au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

**Aa – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Non réglementé.

**Aa – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Non réglementé.

**Aa – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Non réglementé.

**Aa - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX****Aa - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****Aa – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC***7.1.1. Desserte*

Non réglementé.

*7.1.2. Accès*

Non réglementé.

*7.1.3. Voies nouvelles*

Non réglementé.

**Aa – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

Non réglementé.

**Aa - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****Aa – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT***8.1.1. Eau potable*

Non réglementé.

*8.1.2. Energie*

Non réglementé.

*8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution*

Non réglementé.

*8.1.4. Assainissement*

Non réglementé.

**Aa – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

Non réglementé.

**Aa – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **Titre VI : Dispositions applicables**

### **aux zones naturelles**

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

Elle correspond aux secteurs, 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'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**La zone N regroupe 4 sous-secteurs :**

- **1 secteur Ni (STECAL ou secteur de taille et de capacité limitées)** correspondant à l'emprise d'une activité économique implantée de manière isolée au Sud du bourg.
- **2 secteurs Ns (STECAL ou secteur de taille et de capacité limitées)** correspondant aux emprises des sites de traitement des eaux usées implantées sur le territoire communal
- **1 secteur Nt (STECAL ou secteur de taille et de capacité limitées)** regroupant l'emprise bâtie du château de Le Guen (château et ses dépendances).

**Pour faciliter la lecture du règlement, les règles applicables aux zones N, et celles applicables aux sous-secteurs Ni, Ns et Nt ont été dissociées.**

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

### Caractère du secteur N

La zone « N » couvre des sites riches aux niveaux écologique, environnemental et paysager.

*Rappels :*

*La commune de Missiriac étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement.*

*La commune de Missiriac étant concernée pour partie par un **risque « moyen » de retrait-gonflement des argiles**, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans 2 cas :*

*- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;*

*- au moment de la construction de la maison : le maître d'ouvrage doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.*

*Ces études géotechniques permettent de déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle afin d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.*

*La commune de Missiriac étant concernée par un **risque inondation défini dans le cadre du PPRi de l'Oust**. Les secteurs concernés devront se référer au règlement du PPRi de L'Oust joint en annexe du PLU (Annexe 7 B – Servitude d'utilité publique).*

*On recense également un **captage d'eau destiné à la consommation humaine (captage de Blouzèreuil)**. Aux abords de ce point de captage des périmètres de protection ont été définis. Un règlement a été précisé par arrêté préfectoral pour chacun des périmètres en fonction des enjeux de protection (Annexe 7 B – Servitude d'utilité publique).*

*Enfin, des canalisations de transport de gaz traversent la zone. Aux abords de ces dernières, des servitudes de maîtrise des risques doivent être respectées (voir annexe 7 B – Servitudes d'Utilité Publique).*

**Règles applicables aux secteurs N****SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****N - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

*Dans les zones inondables du PPRi identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, il est indispensable de se référer au règlement du PPRi de l'Oust annexé au PLU (Pièce 7 B – Servitudes d'Utilité Publique / servitude PMI).*

*Dans les secteurs protégés aux abords du captage de Blouzèreuil identifiés à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, il est indispensable de se référer au règlement de l'arrêté préfectoral.*

*Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception des exhaussements et affouillements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides mais aussi à la régulation des eaux pluviales, ou à la sécurité des personnes en l'absence d'alternative.*

Les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

**En dehors de ces secteurs**, sont interdits toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

**N - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Les installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

**N – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances règlementaires.

**Sont admises**

- **les nouvelles constructions ayant la sous-destination « exploitation forestière »** à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers, et qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

-- **les nouvelles constructions présentant une sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :**

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, et aux aires de service et de repos, ... etc.),*
- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

-- **Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies en construction neuve ou dans une construction contigüe de caractère :**

- *que l'emprise au sol créée n'excède pas plus de 50 % de l'emprise au sol initiale dans la limite de 50 m<sup>2</sup> (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*



- que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,
- que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,
- que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.

**Rappel :** En aucun cas les dimensions de l'extension pourront être supérieures à celles de la construction existante.

**-- Les annexes des constructions à destination d'habitation si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :**

- postérieurement à la date d'approbation du PLU, de ne pas excéder plus d'1 annexe sur le terrain d'emprise de l'habitation principale,
- d'être située à 20 mètres maximum de cette construction,
- de ne pas créer un logement supplémentaire,
- que son emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant.

**Rappel :** Les piscines non couvertes ne rentrent pas dans le décompte des annexes autorisées, et leurs surfaces ne rentrent pas dans le décompte des emprises autorisées.

**-- 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 corresponde à la sous-destination Logement,
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.

**Rappel :** Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

**Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.**

## **N – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **N - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **N – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### *3.1.1. Emprise au sol*

L'emprise au sol cumulée des annexes présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (rappel l'emprise des piscines n'entre pas dans ce décompte).

L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 50 % de l'emprise au sol initiale (celle existante à la date d'approbation du présent PLU), dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions présentant une sous-destination logement ne peut être supérieure à 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

La hauteur des annexes des constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 3,5 m à l'acrotère ou à l'égout du toit.

## **N – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

### 3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- à 35 m minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales,
- à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- pour les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé aux abords des routes départementales seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.
- pour les extensions des constructions implantées dans la marge de recul des autres voies seront autorisées dans la continuité du bâtiment principal.
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

Leur implantation ne doit néanmoins pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

### 3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 2 m au moins en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être également admises :

- pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment existant,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

### 3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### 3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

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 rive.

**N - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****N – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES***4.1.1. Principes généraux*

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 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.

*4.1.2. Adaptation au sol*

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

*4.1.3. Façades*

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti.

Les annexes telles que abris de jardins, garages, abris pour animaux ne doivent pas être réalisés en matériaux précaires et ou de récupération.

*4.1.4. Toitures*

Les toitures doivent présenter de préférence la teinte de l'ardoise.

Néanmoins, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, toitures en zinc, toitures en bac-acier, toitures mono-pente, ...) est admise.

*4.1.5. Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à autorisation préalable.

Si une clôture est édiflée, l'utilisation du végétal est à privilégier.

Est interdite l'utilisation :

- *des plaques de béton moulé ajourées ou non de hauteur supérieure à 0,50 m.*
- *des parpaings s'ils ne sont pas enduits ou seulement peints.*

La hauteur maximale est fixée à 1,50 m, non compris la hauteur du mur de soutènement lorsqu'il est indispensable.

En outre, cette disposition de hauteur ne s'applique pas dans le cas d'une haie séparative composée d'essences locales en clôture d'un fonds à usage agricole.

*4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver*

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

**N – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **N - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **N – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER**

*Les haies, talus, arbres isolés et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme* au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

### **N – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

### **N – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Chaque fois que cela sera possible, les plantations existantes seront conservées, et les surfaces non construites seront plantées et / ou engazonnées.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

### **N – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

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.

## **N - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **N - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **N – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### *7.1.1. Desserte*

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.

##### *7.1.2. 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.

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### *7.1.3. Voies nouvelles*

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.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **N – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### **N - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **N – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### *8.1.1. Eau potable*

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

##### *8.1.2. Energie*

Non réglementé.

##### *8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

##### *8.1.4. Assainissement*

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.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### **N – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **N – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **Règles applicables aux secteurs Ni**

### **Caractère du secteur Ni**

La zone Ni correspond à l'emprise d'une activité implantée de manière isolée au Sud du Bourg aux abords de la RD 776. Il s'agit d'un STECAL ou Secteur de Taille et de Capacité Limitées.

Au sein de ce secteur, il est prévu d'autoriser une évolution limitée de l'activité existante.

*Rappels :*

*La commune de Missiriac étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement.*

Règles applicables au secteur Ni :

### **SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

#### **Ni - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

##### **Ni – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

##### **Ni – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

#### **Ni - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Ni – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

*Sont admis dès lors qu'elles sont compatibles avec l'environnement naturel de la zone :*

• *Les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :*

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... etc.) ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages*

• *Les nouvelles constructions ou l'extension des constructions présentant une sous-destination « industrie » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :*

- *qu'elles soient liées à l'activités existante,*
- *que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et ou des extensions n'accroisse pas de plus de 30 % l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée,*
- *qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,*

##### **Ni – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Non réglementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Ni - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Ni – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***3.1.1. Emprise au sol*

L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et/ou des extensions ne doit pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

*3.1.2. Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des nouveaux bâtiments ne peut excéder celle des bâtiments existants.

**Ni – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE***3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la route départementale 776.

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- pour les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé aux abords de la RD 776 seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.
- pour les extensions des constructions implantées dans la marge de recul des autres voies seront autorisées dans la continuité du bâtiment principal.
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

Leur implantation ne doit néanmoins pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

*3.2.2. Limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être également admises :

- pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment existant,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

*3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.



## **Ni - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Ni – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

#### *4.1.1. Principes généraux*

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 ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, panneaux photovoltaïques, ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

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

#### *4.1.2. Clôtures*

Si une clôture est édifée, elle doit être constituée de grilles soudées en panneaux teintés, doublées éventuellement d'une haie composée d'essences mixtes à caractère champêtre ou floral.

La teinte des grilles soudées en panneaux sera de même teinte que celle des piquets.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*). Une hauteur plus importante peut-être autorisée en cas de nécessités particulières de protection.

#### *4.1.3. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver*

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

### **Ni – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **Ni - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Ni – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER**

Sans objet.

### **Ni – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

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.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire des eaux pluviales.

### **Ni – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

### **Ni – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...*).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

### **Ni - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Ni - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Ni – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### *7.1.1. Desserte*

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.

##### *7.1.2. 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.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### *7.1.3. Voies nouvelles*

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.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Ni – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

**Ni - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****Ni – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT***8.1.1. Eau potable*

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

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (*notamment pour les activités industrielles, ou artisanales*) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

*8.1.2. Energie*

Non réglementé.

*8.1.3. Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

*8.1.4. Assainissement*

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

**Ni – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

**Ni – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **Règles applicables aux secteurs Ns**

### **Caractère du secteur Ns**

Les zones Ns (STECAL ou secteur de taille et de capacité limitée) correspondent aux emprises des sites de traitement des eaux usées implantées sur le territoire communal. Cette identification a pour but de permettre une évolution des installations existantes.

*Rappels :*

*La commune de Missiriac étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement.*

*La commune de Missiriac étant concernée pour partie par un **risque « moyen » de retrait-gonflement des argiles**, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans 2 cas :*

- *à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;*
- *au moment de la construction de la maison : le maître d'ouvrage doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.*

*Ces études géotechniques permettent de déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle afin d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.*

*La commune de Missiriac étant concernée par un **risque inondation défini dans le cadre du PPRi de l'Oust**. Les secteurs concernés devront se référer au règlement du PPRi de L'Oust joint en annexe du PLU (Annexe 7 B – Servitude d'utilité publique).*

Règles applicables au secteur Ns :

### **SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

#### **Ns - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

##### **Ns – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

##### **Ns – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

#### **Ns - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Ns – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont admises les constructions et les extensions des constructions existantes présentant la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des sites de traitement ou à leur mise aux normes.

##### **Ns – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Non réglementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Ns - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Ns – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***3.1.1. Emprise au sol*

Non réglementé.

*3.1.2. Hauteur maximale des constructions*

Non réglementé.

**Ns – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE***3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise 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.

*3.2.2. Limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en recul 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 mis en œuvre pour assurer leur insertion.

*3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

**Ns - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Ns – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES***4.1.1. Principes généraux*

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.

**Ns – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Ns - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****Ns – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER**

*Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme* au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

#### **Ns – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Non réglementé.

#### **Ns – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage*).

#### **Ns – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Non réglementé.

#### **Ns - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **Ns - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **Ns – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

###### *7.1.1. Desserte*

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.

###### *7.1.2. 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.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

###### *7.1.3. Voies nouvelles*

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.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **Ns – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

## **Ns - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Ns – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### *8.1.1. Eau potable*

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

#### *8.1.2. Energie*

Non réglementé.

#### *8.1.3. Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

#### *8.1.4. Assainissement*

Non réglementé.

### **Ns – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

### **Ns – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **Règles applicables aux secteurs Nt**

### **Caractère du secteur Nt**

La zone Nt correspond à l'emprise bâtie du Château du Guen regroupant à la fois le château mais aussi plusieurs dépendances. Il s'agit d'un STECAL ou Secteur de Taille et de Capacité Limitées. Au sein de ce secteur, il est prévu d'autoriser le changement des constructions existantes de manière à valoriser ce site pour une vocation touristique et de loisirs.

*Rappels :*

*La commune de Missiriac étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement.*

Règles applicables au secteur Nt :

### **SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

#### **Nt - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

##### **Nt – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

##### **Nt – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

#### **Nt - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Nt – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

*Est admis le changement de destination des constructions existantes pour une sous-destination « logement », ou « centre de congrès et d'exposition » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :*

- *que la transformation des constructions respectent l'intérêt architectural des constructions,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée,*
- *que le dispositif d'assainissement non collectif soit conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain, et aux besoins de l'opération.*

***Rappel :** Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDNPS (Commission départementale la Nature, des Paysages et des Sites).*

##### **Nt – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Est admis l'aménagement d'aires de stationnement à condition que ces dernières ne soient pas recouvertes de matériaux non drainants.

### **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **NT - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **Nt – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

###### *3.1.1. Emprise au sol*

Sans objet.



### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

## **Nt – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

### 3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Sans objet.

### 3.2.2. Limites séparatives

Sans objet.

### 3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## **Nt - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Nt – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

#### 4.1.1. Principes généraux

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.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, lucarnes ...*) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

#### 4.1.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

### **Nt – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **Nt - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Nt – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER**

*Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme* au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

### **Nt – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

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.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire des eaux pluviales.

#### **Nt – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage*).

#### **Nt – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Sans objet.

#### **Nt - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **Nt - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **Nt – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

###### *7.1.1. Desserte*

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.

###### *7.1.2. 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.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

###### *7.1.3. Voies nouvelles*

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.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **Nt – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

**Nt - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****Nt – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT***8.1.1. Eau potable*

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

*8.1.2. Energie*

Non réglementé.

*8.1.3. Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

*8.1.4. Assainissement*

Les changements de destination ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

**Nt – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

**Nt – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.