

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	----------------------------------

**DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT D'UNE INSTALLATION
CLASSEE**

**Projet de construction d'un bâtiment
d'entreposage et réparation de palettes diverses**

SCI CAMAGNON

Version 1 – Octobre 2023

Sur la commune de Bédée (35)

Étape 3 :

DESCRIPTION DU PROJET

**Pièce jointe n°4 : compatibilité des activités
projetées avec les documents d'urbanisme**

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

1. Le projet

Le projet se trouve dans le département d'Ille-et-Vilaine (35), sur la commune de Bédée (35 137), au sein du parc d'activités Le Meslier – Les Gabrielles.

L'extrait de la carte IGN au 1/25 000^{ème} en **Pièce jointe n°18 – Etape 8** rappelle l'implantation du site.

L'emprise du projet, d'une superficie totale de 29 650 m², sera aménagée sur les parcelles cadastrales suivantes :

Commune	Section	N° de parcelle	Superficie (m ²)
Bédée	ZE	0463	29 022
Bédée	ZE	0462	312

Les coordonnées géographiques du site d'implantation du projet (projection Lambert 93, au portail principal d'accès au site) sont les suivantes :

- X : 333 535.9 m
- Y : 6 798 643.9 m

L'environnement immédiat du site est représenté sur la **Pièce jointe n°19 – Etape 8**.

Les habitations les plus proches sont situées à environ 340 m à l'Est du site.

Le premier Etablissement Recevant du Public (ERP) est la carrosserie Paillard située à environ 104 m au Sud du site.

Dans le cadre de la consultation du public, les communes comprises dans un rayon d'un kilomètre autour du site sont les communes de Bédée et de Pleumeleuc.

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

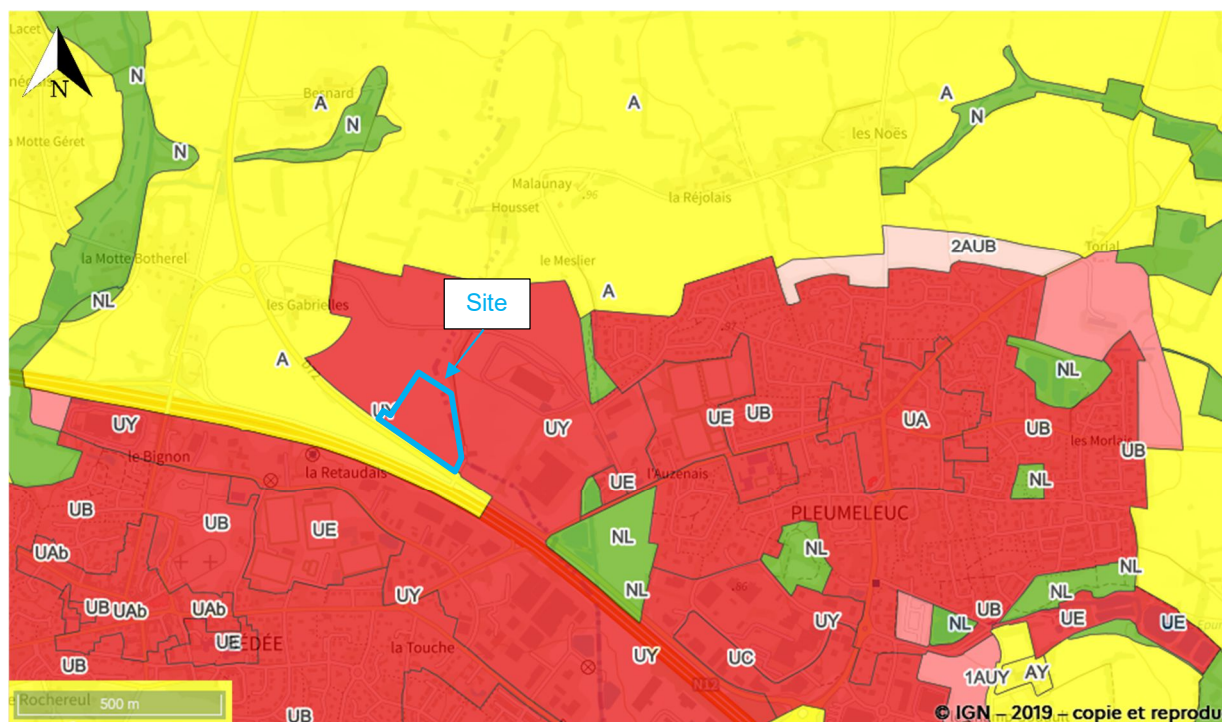
2. Plan Local d'Urbanisme

La commune de Bédée fait partie de Montfort Communauté, qui résulte de la fusion de 8 communes (La Nouaye, Bédée, Pleumelec, Breteil, Montfort-sur-Meu, Iffendic, Saint-Gonlay et Talensac).

Montfort Communauté dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), approuvé par délibération le 25 mars et désormais applicable depuis le 26 avril 2021.

Ce PLUi constitue le document d'urbanisme applicable au droit du site.

Au regard du plan de zonage du PLUi (cf. figure suivante), le site du projet est inscrit en zone UY, qui correspond à des zones urbaines d'activités économiques à dominante industrielle et artisanale. Cette zone a vocation à permettre le développement des activités économiques existantes et l'accueil de nouvelles entreprises sur des terrains présentant encore un potentiel d'implantation.



Extrait de Géoportail de l'urbanisme

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées au droit de la zone.

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

Le tableau ci-après reprend les principales prescriptions du règlement de la **zone UY** du PLUi de Montfort Communauté (cf. **Annexe 1**) :

Règles du PLUi de Montfort Communauté	Compatibilité du projet
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	
ARTICLE 1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES	
<p>1) Permis de démolir Conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble du territoire de Montfort Communauté.</p> <p>2) Clôtures La réalisation de clôture nécessite une déclaration préalable, uniquement dans les zones U. Les clôtures en limite du domaine public devront être compatibles avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Clôtures et limites des espaces publics ».</p> <p>3) Archéologie La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur ce territoire 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 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 ZAC 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. 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 autorités compétentes peuvent 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. Les dispositions réglementaires et législatives en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes : > 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</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Le projet sera conforme aux dispositions particulières.</p> <p>Au niveau des règles de recul par rapport aux voies à grande circulation et aux voiries départementales, après superposition du plan de masse sur le plan cadastral (voir figures ci-dessous), la construction se situe bien à une distance supérieure à 50 m par rapport à la RD62 (portion entre l'agglomération de Montfort sur Meu et Bréal sous Montfort) et à une distance supérieure à 100 m par rapport à la RN 12.</p> <p>La marge de recul dite loi Barnier, permet des aménagements extérieurs autres, y compris des aménagements de voiries dans la bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et des routes express. C'est pourquoi la voie pompier, située à moins de 100 m de la RN 12 et n'étant pas considérée comme une construction ou une installation, est conforme aux dispositions en vigueur sur la zone.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Distance par rapport à la RD 62</i></p>

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

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'État 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'État 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'État 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'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'État 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. »

> 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. »

4) Reconstruction

La reconstruction est admise pour les bâtiments détruits ou démolis suite à un sinistre, depuis moins de 10 ans, à condition :

- que celui-ci ait été régulièrement autorisé,
- que la reconstruction prenne en compte les risques suivant les modalités fixées dans la réglementation en vigueur (règlement du PLU et règlement du PPRI),
- et que la reconstruction soit réalisée à l'identique (emprise au sol et hauteur)

5) Secteurs commerciaux

[...]

6) Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée « aménagement »

Tout projet localisé à l'intérieur de ces périmètres devra être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation



SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

spécialisée concernée, en termes de programme, de composition, d'équipement et d'échéancier d'aménagement.

7) Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée « densité »

Sur ces périmètres, tout projet devra garantir la faisabilité du nombre de logement indiqué dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation ». Si le projet ne prévoit pas le nombre de logements indiqué, il devra démontrer que les caractéristiques du projet et notamment le lieu d'implantation des accès et constructions, permettra de réaliser à terme le nombre de logements prévu pour le secteur (par densification ou divisions ultérieures).

8) Secteurs de carrière

[...]

9) Changement de destination dans les zones A et N

[...]

10) Périmètre de projet

A l'intérieur de ces périmètres définis en application des dispositions de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme, les possibilités de construire sont gelées pendant une période de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, ou jusqu'à la définition par la Communauté de communes d'un projet global d'aménagement portant sur une opération d'aménagement d'ensemble compatible, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone.

Les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol sont toutefois admises, ainsi que l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

11) Emplacement réservé

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan. Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme (droit de délaissement). La liste des emplacements réservés apparaît dans un tableau en légende des plans du règlement graphique.

12) Règles de recul par rapport aux voiries départementales

En application du règlement de voirie départementale, les règles de recul suivantes s'appliquent pour les nouvelles constructions en bordure des voies départementales désignées, situées hors agglomération et non classées « voie à grande circulation » en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme :

- Pour les routes départementales de catégories B : RD72 (portion entre l'agglomération de Montfort sur Meu et Irodouër) et RD62 (portion entre l'agglomération de Montfort sur Meu et Bréal sous Montfort) :

- 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe de la voie

- 50 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la voie

- Pour les routes départementales de catégories C : RD125 et RD72-RD35 (portion entre l'agglomération de Montfort sur Meu et St-Péran) :


SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

<p>- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe de la voie</p> <p>- 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la voie</p> <p>Les règles de recul ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou à leurs annexes, dès lors que, dans le cas d'une extension et de la réalisation d'une annexe, celles-ci ne conduisent pas à réduire le recul existant de la construction principale par rapport à la voie ou l'emprise publique, - aux constructions et installations liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - aux constructions et installations agricoles liées à un siège d'exploitation historiquement implanté dans la marge de recul dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie ou l'emprise publique. <p>13) Règles de recul par rapport aux voies à grande circulation</p> <p>Conformément à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, en-dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 12 tel que mentionné sur le règlement graphique.</p> <p>Cette interdiction ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; • Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; • Aux bâtiments d'exploitation agricole ; • Aux réseaux d'intérêt public ; • Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier. • A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. <p>Des règles d'implantation différentes mentionnées sur le règlement graphique (50 mètres par rapport à l'axe de la RN 12) s'appliquent dans les espaces urbanisés et dans les secteurs ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire en application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.</p>	
ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES RISQUES ET NUISANCES	
<p>1) Risques d'inondation par débordement de cours d'eau</p> <p>En application de l'article R.111-2 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 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.</p> <p>Dans les secteurs concernés par les Plans de Prévention des Risques d'Inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise et du Bassin de la Vilaine en Région Rennaise, Ille et Illet, les dispositions réglementaires des PPRi concernés et joints dans les annexes du PLUi-h s'appliquent et s'imposent au règlement du PLUi suivant le principe de la règle la plus contraignante.</p> <p>2) Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles</p>	 <p>Le site n'est pas compris dans le zonage réglementaire du PPRi du Meu, du Garun et de la Vaunoise.</p> <p>Le site n'est pas concerné par le risque feu de forêt ni par un périmètre de protection des points de captage d'eau potable.</p>

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

<p>L'ensemble du territoire est concerné par ce risque, c'est pourquoi il n'est pas cartographié sur le règlement graphique. Il est rappelé que les différentes zones du PLUi sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles.</p> <p>Par précaution, il est fortement recommandé qu'une étude géotechnique soit engagée selon la norme NF P94-500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, aux frais du propriétaire.</p> <p>Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLUi et sur le site www.georisques.gouv.fr</p> <p>3) Risque sismique</p> <p>L'ensemble du territoire est concerné par un risque d'aléa faible (zone de sismicité 2), non cartographié sur le règlement graphique. Il est rappelé que le risque sismique a été réévalué en 2011 sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le demandeur devra en conséquence intégrer la prise en compte de mesures parasismiques pour les constructions neuves, et particulièrement celles définies dans la norme Eurocode 8 (conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes). L'arrêté ministériel (ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer) du 22 octobre 2010 détermine les règles applicables en matière de construction parasismiques.</p> <p>4) Risque de feux de forêt</p> <p>En application de l'article 6 de l'arrêté préfectoral réglementaire permanent relatif à la protection des forêts et landes contre les risques d'incendie du 12 mai 2003, la largeur des bandes à débroussailler et à maintenir débroussaillées de part et d'autre de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique traversant les terrains boisés, plantations, reboisements et landes et jusqu'à 200 m de ces terrains est fixée à 20 m, nonobstant l'obligation prévue à l'article L.322-1-1 du Code Forestier qui fait obligation aux propriétaires d'habitations de maintenir leurs abords débroussaillés jusqu'à une distance de 50 m.</p> <p>5) Canalisation de transport de gaz</p> <p>Tout projet d'aménagement et de construction situé au voisinage d'une canalisation de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz. Les aménagements et constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au règlement doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les mesures compensatoires, le cas échéant sont à définir avec le service gestionnaire du réseau : GRT Gaz.</p> <p>6) Périmètres de protection des points de captage d'eau potable</p> <p>A l'intérieur des périmètres de protection immédiats et rapprochés des points de captage d'eau potable, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide des eaux pluviales est interdit. Des dispositions complémentaires peuvent s'appliquer sur les périmètres arrêtés par la Préfecture (voir document n°5 : servitudes d'utilité publique).</p> <p>7) Secteurs d'information des sols (SIS)</p> <p>Sur ces sites susceptibles d'avoir été pollués et joints en annexe du PLUi, une étude de sol devra être réalisée et prendre en compte les mesures de gestion appropriées pour rendre le site compatible avec l'usage futur envisagé.</p>	<p>Les normes d'isolation phonique seront respectées par rapport à la RN12.</p> <p>Le recul par rapport aux Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à proximité sera respecté (l'installation la plus proche se situe à plus de 700 m : «SYNTHESE ELEVAGE SARL» soumise à autorisation et classée SEVESO Seuil bas. Cependant la commune de Bédée n'est pas soumise au risque industriel selon le DDRM d'Ille-et-Vilaine)</p> <p>Le projet ne s'implante pas sur un site susceptible d'avoir été pollué.</p>
--	--

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

<p>8) Recul à respecter par rapport à certaines Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE) Il appartient au demandeur de vérifier la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement ou installations agricoles non classées, susceptibles d'affecter son projet au regard des dispositions du code de l'environnement ou des dispositions du règlement sanitaire départemental.</p> <p>9) Nuisances sonores au voisinage des axes bruyants Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axe bruyants (RD35 Cintré-Talensac-Saint-Péran, RD68 Bédée-Pleumeleuc-Romillé, RD72 Bédée-Montfort-sur-Meu, RD125 Saint Méen-le-Grand-Montfort-sur-Meu-et voie de chemin de fer Rennes-Brest) sont soumis aux dispositions de l'article R.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui fixe des normes d'isolation phonique à respecter. Ces secteurs sont définis en application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 et sont localisés sur le règlement graphique.</p> <p>10) Recul minimum pour les habitations par rapport au contour des zones d'activités [...]</p>	
ARTICLE 3 : MESURES DE PROTECTION DES BOIS, ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET SECTEURS ECOLOGIQUES	
<p>1) Espaces boisés classés Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Les règles applicables sont précisées aux articles L.113-1 et suivants et R.113-1 à R.113-14 du code de l'urbanisme.</p> <p>2) Eléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</p> <p><u>a- Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à préserver :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute démolition totale ou partielle d'un élément repéré au règlement graphique doit faire l'objet d'une autorisation préalable de démolir (obtention d'un permis de démolir). • La réhabilitation ou l'extension des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique : « A2-Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti ». <p><u>b- Dispositions applicables aux éléments de paysage de type parc/jardin :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés et jardinés remarquables constituant le parc ou jardin et ne pas morceler l'ensemble protégé. <p>Seuls sont autorisés sur ces espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les abris de jardin de 20 m² d'emprise au sol maximum, - Les aménagements paysagers de type banc, kiosque, bassin mettant en valeur le parc ou jardin, - L'extension de constructions existantes, dans la continuité directe des habitations existantes, et dans une limite de +20% d'augmentation maximale de l'emprise au sol 	 <p>Le site sera implanté au sein de la zone UY du PLUi de Montfort Communauté, qui correspond à des zones urbaines d'activités économiques à dominante industrielle et artisanale.</p> <p>Le site est localisé en dehors de tout périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques ou de tout site patrimonial remarquable. Le site n'est pas compris dans le périmètre d'un site inscrit ou d'un site classé.</p> <p>La sensibilité archéologique (voir étape 6 – pièce jointe n°8) du site sera prise en compte dans le cadre de l'instruction du permis de construire.</p> <p>Le site ne se situe pas en zone humide.</p>

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

de la construction existante avant extension.

- Un arbre peut être supprimé en cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute), il doit alors être remplacé par un arbre à potentiel de développement équivalent. Les coupes d'élagage sont dispensées de déclaration préalable.

c- Dispositions applicables aux éléments de type haie et alignements d'arbres

- Toute intervention sur les haies ou alignements d'arbres identifiés au règlement graphique doit être compatible avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique : « C1-Trames verte et bleue ».
- L'arrachage de la ripisylve (haie en bord de cours d'eau) est strictement interdit sauf pour des opérations déclarées d'intérêt général et dans le cadre d'un programme de restauration des cours d'eau (programme des syndicats de gestion des cours d'eau).
- En cas de destruction totale ou partielle d'une haie protégée, une compensation devra être mise en place sous la forme d'une replantation d'un linéaire de haie équivalente à 100% du linéaire supprimé et présentant une valeur environnementale équivalente suivant les principes déclinés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique : « C1-Trames verte et bleue ».

d- Dispositions applicables aux éléments de type itinéraires piétons, cyclistes ou équestres à protéger :

- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire piéton, cycle ou équestre identifié au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers et doit être compatible avec des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique : « D2-Mobilités douces »

3) Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme


e- Dispositions particulières aux zones humides (relevé non exhaustif au règlement graphique) :

- Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou 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, le drainage et les constructions de toute nature.
- Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.
- Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).
- Les dispositions des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement s'appliquent sur les zones humides ainsi caractérisées.

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

<ul style="list-style-type: none"> • Toute intervention sur les zones humides identifiées au règlement graphique doit être compatible avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique : « C1-Trames verte et bleue ». <p style="margin-left: 20px;">f- <u>Dispositions applicables aux cours d'eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les cours d'eau identifiés sur le règlement graphique sont protégées au titre de l'article L. 151- 23 du code de l'urbanisme. • Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, sont interdits toute construction ou installation ainsi que les affouillements, terrassements drainage et busage. 	
---	--

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

<p>1) Conditions de réalisation des places de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est possible dans la cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de plus de 10 logements, ou d'un ensemble d'activités ou services. • Pour les établissements recevant du public et pour les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées. • Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future. <p>2) Dispositions particulières sur le nombre de places de stationnement exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions destinées à l'habitation (autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation) situées dans le périmètre de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre figurant sur le règlement graphique et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLUi, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. • En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de places de stationnement imposé par le présent règlement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve de l'existence de places non utilisées, ou qu'il réalise ou fasse réaliser lesdites places. • Le pétitionnaire peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. • Pour les surfaces commerciales et les équipements cinématographiques, les emprises au sol affectées aux aires de stationnement doivent respecter les dispositions prévues à l'article L. 111-19 du Code de l'Urbanisme. 	 <p style="margin-top: 10px;">Le nombre de places sera conforme (voir plan de masse en Etape 8)</p>
---	---

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

• Concernant le stationnement des vélos, leur réalisation doit être compatible avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « D2-Mobilités douces »

ARTICLE 5 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

1) Desserte par les voies

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des pompiers et du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
- Le nombre d'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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager prenant accès sur une voie publique doivent être transmis au service gestionnaire de la voirie pour lui permettre de donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation (permission de voirie).
- Les voies publiques, ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Desserte par les réseaux

a- Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Cependant, en l'absence de réseau d'eau public, une alimentation alternée par un puits privé peut être admise à condition que l'usage du puits (ou forage) ait fait l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral, et que la qualité de l'eau soit vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Cette disposition n'est pas applicable pour les établissements recevant du public.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).

b- Assainissement eaux usées

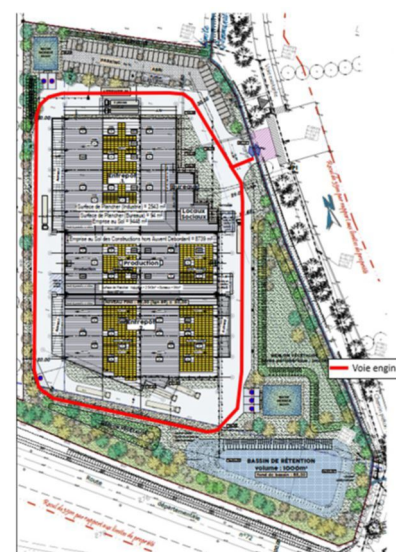
- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.



L'accès au site s'effectuera par la route nationale N12 puis par la route « les Haies » et enfin la départementale D72 puis la route longeant l'Est du site.



Accès au site



En rouge : voie engin permettant de faire le tour du site

Le site sera branché sur un réseau d'eau potable et sur le réseau d'assainissement collectif de la commune de Bédée.

Les eaux pluviales seront constituées des eaux de toiture et des eaux de voiries. Elles seront collectées par des réseaux séparatifs.

Les eaux pluviales lessivant les voiries, les parkings et les quais de

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

<p>• A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place après avis favorable du SPANC pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.</p> <p>• Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.</p> <p style="text-align: center;"><u>c- Assainissement eaux pluviales</u></p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la gestion des eaux pluviales, on doit respecter les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique : C1-Trames verte et bleue. • La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. • Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...). • Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain). • Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau public doit recueillir l'accord préalable du service gestionnaire du réseau. • Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur. <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion et de traitement des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales. • L'infiltration des eaux pluviales ne doit pas perturber le fonctionnement des dispositifs d'assainissement non collectif présents le cas échéant. • A l'intérieur des périmètres de protection immédiats et rapprochés des points de captage d'eau potable, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide des eaux pluviales est interdit. <p style="text-align: center;"><u>d- Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les opérations groupées de logements ou activités, les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains. • Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis. <p style="text-align: center;"><u>e- Communications électroniques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques. <p style="text-align: center;"><u>f- Collecte et tri des déchets : dispositions applicables dans les zones U et AU</u></p>	<p>chargement/déchargement seront susceptibles d'être souillées par des Matières En Suspension (MES) et des hydrocarbures. Seules les eaux de toitures seront indemnes de toute trace de pollution.</p> <p>Les eaux pluviales de toitures, exemptes de toute trace de pollution, seront rejetées dans le bassin de rétention étanche. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées, notamment par ruissellement sur les voies de circulation, aires de stationnement PL, de chargement et déchargement, et autres surfaces imperméables seront traitées par un séparateur d'hydrocarbures (ou dispositif équivalent).</p> <p>les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération seront entièrement souterrains.</p> <p>Les déchets produits sur site seront triés, conditionnés et enlevés conformément à la législation en vigueur, afin de favoriser leur valorisation.</p> <p>Les déchets seront stockés dans des bennes, avant leur enlèvement par des sociétés spécialisées.</p>
---	--


SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

<ul style="list-style-type: none"> • Toute construction nouvelle, tout projet de changement de destination ou de réhabilitation doit prévoir pour la gestion et le tri des déchets, un lieu de stockage adapté suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. • Dans le cas de la création de logements collectifs, pour les opérations d'aménagement visées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que pour les zones d'activités, une aire de collecte destinée au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagée. Ses dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. Cette aire devra être accessible aux véhicules de collecte. Une bonne insertion de l'installation est attendue. Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition. 	
---	--


ZONE UY

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1 - Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

<p>Tous les usages, affectation des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ceux visés à l'article 2, - des équipements d'intérêt collectif et services publics. <p>Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique (PPRI, nuisances sonores...). Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement du PLU et au règlement du PPRI.</p>	 Aucune activité interdite n'est prévue dans le cadre du projet.
--	--

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations à destination : <ul style="list-style-type: none"> - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - d'industrie, - d'entrepôt - et de bureau ; • Les nouveaux dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés, etc.), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations. • Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable. • Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. • Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée des ouvrages et coffrets techniques. • Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire. <p>Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumis à des règles particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique (PPRI, nuisances sonores...). Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement du PLU et au règlement du PPRI.</p>	 L'implantation du site sera conforme à l'arrêté ICPE 1510, au règlement du PLUi.
--	---

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les projets devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques suivantes :
 - « A4-Intégration paysagère des constructions »
 - « B2-Maîtrise de la densification des espaces urbains »

1) Hauteur des constructions

a- Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 25 m de hauteur totale.
- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
 - lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
 - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
 - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
 - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à celle d'un bâtiment contigu.

b- Dispositions particulières :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - Aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Implantation des constructions

- Le mode d'implantation des constructions doit être choisi de telle sorte qu'il permette une organisation claire et structurée des espaces extérieurs, mette en valeur les espaces publics et assure la sécurité des circulations, tel que précisé à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « B2-Maîtrise de la densification des espaces urbains ».

a- Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toute construction ou installation doit respecter les règles de recul figurant au règlement graphique par rapport à l'axe de la RN12. Ce recul ne s'applique pas aux constructions et installations explicitement mentionnées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme et rappelées à l'article 1-13 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.
- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales.
- Toutefois l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles de recul est admise, à condition de ne pas réduire le recul existant.
- L'implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques est libre.

b- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve de mettre en place un mur coupe-feu.
- Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, ce retrait devra être conforme aux dispositions du code civil suivant l'existence ou non d'ouvertures vers le fonds voisin (articles 675 et suivants du code civil).
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, abris vélo, mobilier urbain, ...



Le projet respectera les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques suivantes :

- « A4-Intégration paysagère des constructions »
- « B2-Maîtrise de la densification des espaces urbains ». Les intégrations paysagères sont présentées en **étape 8**.

La hauteur au faîtage du bâtiment sera de 11,80 m.

Au niveau des règles de recul par rapport aux voies à grande circulation et aux voiries départementales, après superposition du plan de masse sur le plan cadastral (voir figure ci-dessous), la construction se situe bien à une distance supérieure à 50 m par rapport à la RD62 (portion entre l'agglomération de Montfort sur Meu et Bréal sous Montfort) et à une distance supérieure à 100 m par rapport à la RN 12.

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les projets devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques suivantes :
 - « A5 – Intégration des zones et bâtiments d'activités »
 - « A1-Clôtures et limites des espaces publics »
 - « B1-Préservation et mise en valeur de l'architecture traditionnelle / innovation architecturale »

1) Caractéristiques architecturales

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. On ne doit pas employer de matériaux de teinte vive ou criarde, sauf pour des éléments ponctuels ou dans le cadre d'une création architecturale justifiant de son intégration à son environnement.
- Les caractéristiques des clôtures doivent être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « A1-Clôtures et limites des espaces publics ».

2) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- patrimoine bâti,
- parc/jardin,
- haie et alignements d'arbres,
- itinéraires piétons, cyclistes ou équestres,
- zones humides.

Pour la protection de ces éléments, on doit :

- Se référer aux dispositions générales du règlement,
- respecter les principes exposés dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques « A2-Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti », « C1-Trames verte et bleue » et « D2 - Mobilités douces ».

3) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies...,
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
- Se référer pour cela aux principes exposés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « C2-Promotion de nouvelles formes urbaines / bioclimatisme / économie d'espace / traitement de l'espace public ».



Le projet sera conforme aux caractéristiques architecturales.

Le site est localisé en dehors de tout périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques ou de tout site patrimonial remarquable.

Le site n'est pas compris dans le périmètre d'un site inscrit ou d'un site classé.

Le site est localisé en dehors d'une zone humide.

Le site sera conforme aux obligations en matière de performance énergétique.

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les projets devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques suivantes :
 - « A5 – Intégration des zones et bâtiments d'activités »
 - « C1-Trames verte et bleue »
 - « C2-Promotion de nouvelles formes urbaines / bioclimatisme / économie d'espace / traitement de l'espace public »
- La plantation d'espèces invasives mentionnées dans la liste annexée au règlement écrit est interdite.



Le projet respectera les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques énoncées à l'article 3.

Les surfaces imperméabilisées du projet seront d'environ 18 072 m².

<p>SCI CAMAGNON</p>	<p>DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i></p>	<p>Commune de Bédée (35)</p>
----------------------------	--	-------------------------------------

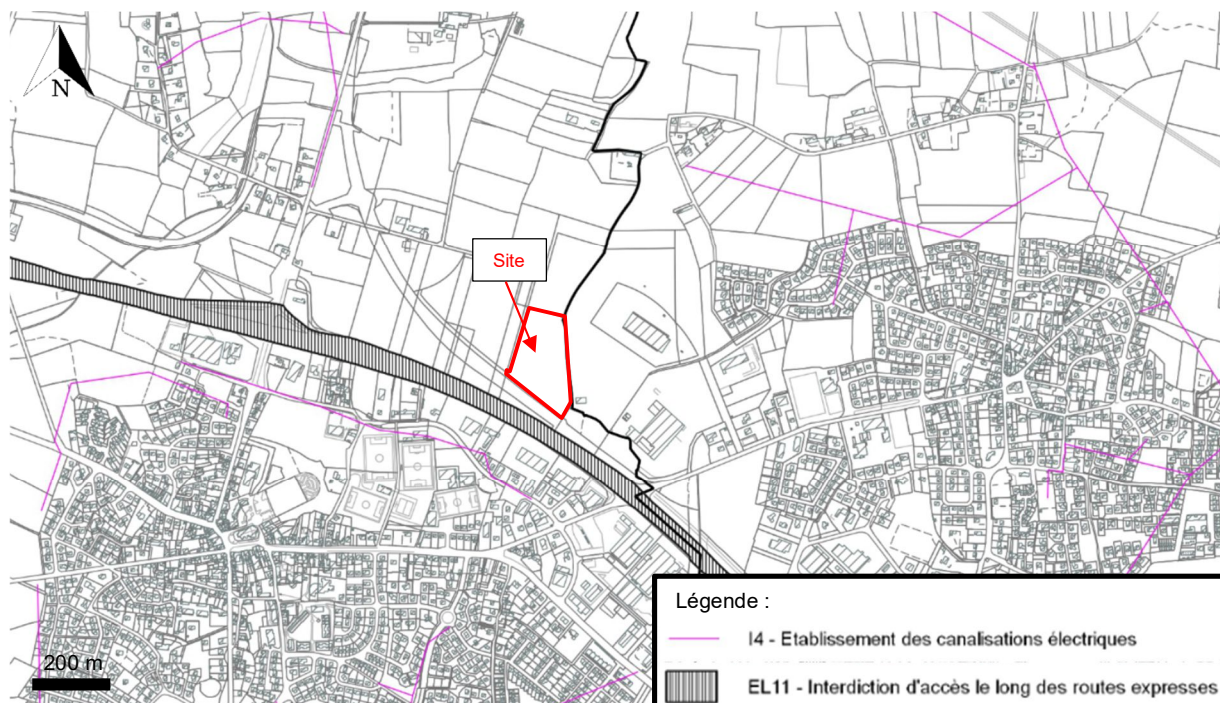
<p>1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux. • On doit respecter les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « C1-Trames verte et bleue ». 	
--	--

La compatibilité du site projet avec le PLUi sera traitée dans le cadre du permis de construire.

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

3. Servitudes d'Utilité Publique

D'après le plan des servitudes d'urbanisme issu du PLUi de Montfort Communauté, le site n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique.

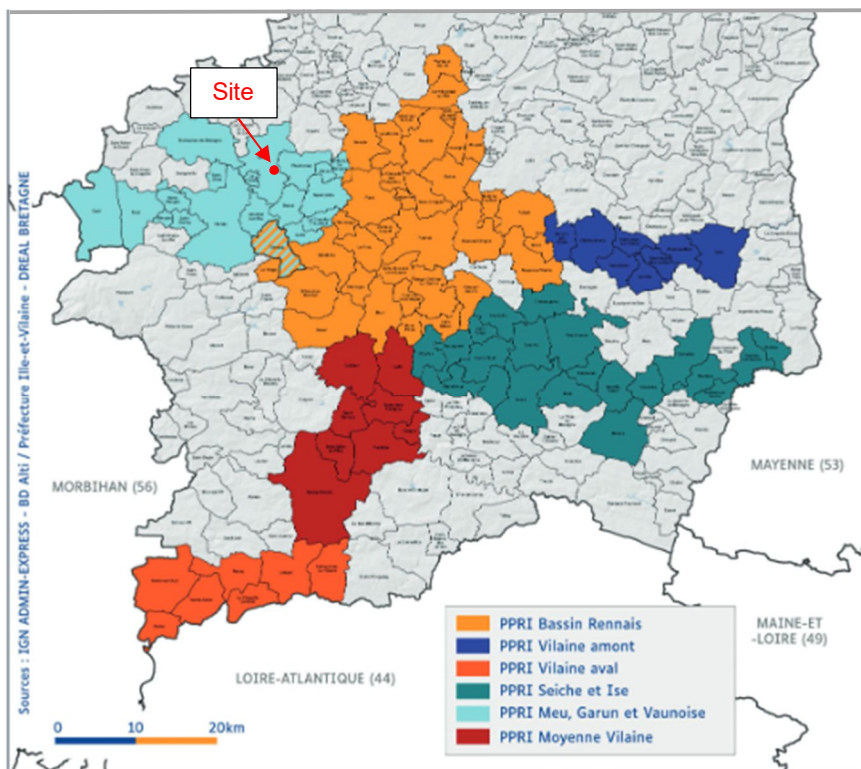


Source : PLUi de Montfort Communauté

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

4. Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)

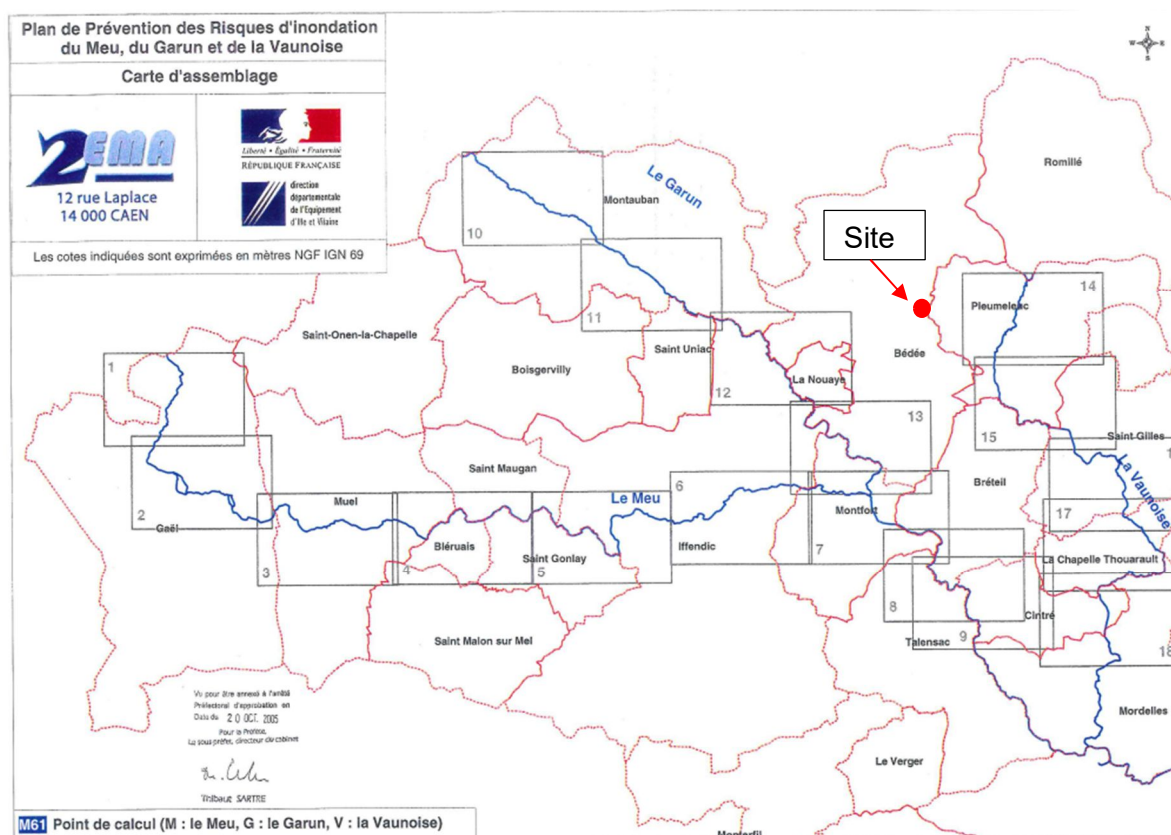
D'après le dossier département des risques majeurs d'Ille-et-Vilaine, approuvé par arrêté préfectoral le 1^{er} octobre 2021, **la commune de Bédée est concernée par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) du bassin Meu, Garun et Vaunoise.**



Source : DDRM d'Ille-et-Vilaine

D'après la cartographie du zonage réglementaire de ce PPRI, le site projet n'est pas concerné.

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------



5. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de Bédée est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brocéliande approuvé par délibération en date du 19 décembre 2017.

Le SCoT est issu de la loi SRU (« Solidarité et Renouveau Urbain » du 13 décembre 2000) qui fixe le cadre législatif de l'aménagement du territoire. Il s'agit donc d'un outil de planification qui va déterminer pour les 10 à 15 années à venir les orientations d'aménagement du territoire Pays de Brocéliande.

Le SCoT est constitué de 3 documents :

- Un rapport de présentation, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui est opposable aux PLU et aux opérations d'aménagement (ZAD, ZAC...).

Un des objectifs principaux du SCoT est, dans le respect des objectifs du développement durable, d'assurer l'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,
- e) Les besoins en matière de mobilité.

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

5.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe des objectifs pour les politiques locales dans de nombreux domaines (urbanisme, développement économique, culturel et touristique, cadre de vie, patrimoine naturel et agricole, etc.) afin de déterminer des orientations pour le développement du territoire.

L'objectif est d'organiser, unifier et développer le territoire à part entière, en valorisant une identité spécifique et la proximité de grandes agglomérations.

Pour ce faire, il faut :

- développer l'emploi et l'activité économique,
- affirmer une identité fédératrice,
- améliorer l'offre de services,
- organiser le territoire pour rapprocher la population de l'emploi et des services.

Le PADD du Pays de Brocéliande est articulé autour de 2 axes : Tirer parti du positionnement stratégique du Pays de Brocéliande et Miser sur les qualités intrinsèques du pays comme facteur d'attractivité.


Les objectifs du PADD sont divisés en 4 parcours afin de répondre aux enjeux du territoire :







- AXE 1 : Mettre en lumière et préserver les atouts environnementaux du territoire dans une perspective de protection du cadre de vie.
- AXE 2 : Accompagner le développement de l'habitat et un développement urbain équilibré tenant compte de l'armature territoriale du SCOT et dans la continuité d'une évolution démographique dynamique
- AXE 3 : Organiser le développement économique du territoire, dans le respect des orientations du Schéma de cohérence territoriale et garant de la préservation du dynamisme des centres- bourgs.
- AXE 4 : Intégrer la mobilité au cœur du projet d'aménagement du territoire.




5.2. Document d'Orientations et d'Objectifs

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est la partie « réglementaire » du SCoT. Il permet de traduire les objectifs du PADD en orientations qui devront être respectées par les documents d'urbanisme.

Les principales orientations du DOO du SCoT Pays de Brocéliande, applicables au projet, sont :

Orientations du DOO du SCoT Pays de Brocéliande	Compatibilité du projet
AXE 1- 3. Consolider les atouts concurrentiels du tissu économique	
Orientation 8 : Pérenniser le développement du bassin économique du Pays et anticiper les évolutions futures	
Objectif 8.1 : Poursuivre la diversification des activités économiques pour pérenniser le tissu économique existant et assurer sa compétitivité et son attractivité	 Le projet s'implante en zone UY, qui correspond à des zones urbaines d'activités économiques à dominante industrielle et artisanale. Cette zone a vocation à permettre le développement des activités économiques existantes et l'accueil de nouvelles

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
	<p>entreprises sur des terrains présentant encore un potentiel d'implantation d'après le PLUi de Montfort Communauté.</p> <p>L'activité principale du site sera le stockage et la production / réparation de palettes.</p>	
Orientation 11 : Structurer l'offre commerciale		
Objectif 11.3 : Concilier développement commercial et développement durable	<p style="text-align: center;"></p> <p>Le projet s'implantera au sein de la zone d'activités Le Meslier Les Gabrielles sur la commune de Bédée.</p> <p>Le projet respectera les prescriptions du PLUi.</p>	
AXE 1 - 4. Accompagner et faciliter les modes de déplacements alternatifs		
Orientation 14 : Faire des modes alternatifs des modes de déplacements incontournables en particulier pour les trajets domicile/travail		
Objectif 14.1 : Conforter les axes de transport en commun en cohérence avec l'armature du territoire et en coopération avec les acteurs institutionnels compétents notamment la Région Bretagne	<p style="text-align: center;"></p> <p>La promotion du covoiturage et de l'utilisation des transports en communs sera faite au sein de l'entreprise.</p>	
AXE 2 - 1. Asseoir l'aménagement et le développement du Pays sur une armature naturelle et paysagère valorisée		
Orientation 15 : Préserver et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue		
Objectif 15.2 : Protéger durablement et améliorer l'usage et la gestion écologique des grands sites et cœurs de nature // Favoriser le maintien et la restauration des continuités écologiques en milieu naturel et urbain	<p style="text-align: center;"></p> <p>Le site ne se situe pas au sein d'une zone Natura 2000, d'une ZNIEFF, d'une ZICO, d'un arrêté de protection du biotope ou un parc, d'une réserve naturelle nationale ou régionale, d'un espace naturel sensible, d'une zone humide RAMSAR ou d'un périmètre de protection de captage en eau potable.</p>	
Orientation 16 : Intégrer le développement urbain dans le paysage		
Objectif 16.4 : Préserver la qualité paysagère pour les projets de développement des énergies renouvelables	<p style="text-align: center;"></p> <p>Les panneaux photovoltaïques situés en toiture du bâtiment respecteront des proportions et une symétrie.</p>	
AXE 2 - 2. Promouvoir de nouvelles pratiques urbaines privilégiant durabilité		
Orientation 17 : Structurer le développement urbain en limitant l'étalement et en intégrant les risques		
Objectif 17.6 : Limiter l'exposition de la population aux risques et aux nuisances	<p style="text-align: center;"></p> <p>Le projet n'engendrera pas de nuisances sonores, olfactives, de vibrations et les rejets atmosphériques ne seront pas significativement augmentés par rapport à la situation actuelle.</p>	
AXE 2 - 3. ... et l'optimisation des ressources du Pays		
Orientation 19 : Réduire les consommations d'énergie liées au bâtiment		
Objectif 19.2 : Promouvoir et faciliter la prise en compte du développement durable dans la construction et la réhabilitation	<p style="text-align: center;"></p> <p>Une économie circulaire sera favorisée avec le recyclage et la réparation de palettes. Des mesures seront prises afin de limiter la quantité de gaz d'échappement émis dans l'atmosphère et prévenir l'envol des poussières.</p> <p>Dans l'objectif de réduire et éventuellement compenser une partie du bilan carbone du bâtiment tout au long de son cycle de vie de</p>	

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
	<p>la réalisation à la déconstruction éventuelle en passant par sa durée de vie d'exploitation, il est envisagé pour ce projet des mesures quant aux appareils d'éclairage.</p> <p>Le projet se situera dans l'enveloppe urbaine et à proximité des axes de transports en commun, dans le parc d'activité Le Meslier.</p>	
Orientation 20 : Valoriser les énergies renouvelables dans leur diversité		
<p>Objectif 20.4 : Encourager l'utilisation et la production de l'énergie solaire (thermique ou photovoltaïque) tout en préservant les zones agricoles et la biodiversité (implantation en toiture ou sur des zones dénuées d'intérêt agricole ou écologique)</p>	 <p>Concernant les compensations des émissions carbone liées à l'activité du site, il est prévu dans le cadre du développement la mise en place d'une centrale photovoltaïque en toiture.</p>	
Orientation 21 : Limiter la production et encourager la valorisation des déchets		
<p>Objectif 21.1 : Soutenir la politique de gestion des déchets mise en œuvre sur le territoire et les projets d'intérêt public qui en découlent</p>	 <p>Les déchets produits sur le site seront triés, conditionnés et enlevés conformément à la législation en vigueur, afin de favoriser leur valorisation.</p> <p>Les déchets seront stockés dans des bennes, avant leur enlèvement par des sociétés spécialisées.</p>	
Orientation 22 : Gérer de manière raisonnée le cycle de l'eau, améliorer la qualité de la ressource et des milieux humides		
<p>Objectif 22.2 : Développer des dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales, notamment dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble</p>	 <p>Le projet prévoit une gestion des eaux pluviales conforme à la réglementation locale avec un traitement des eaux de ruissellement des voiries et des quais par séparateur d'hydrocarbures et un tamponnement des eaux pluviales sur site.</p>	

Le projet sera compatible avec les objectifs et orientations du SCoT Pays de Brocéliande.

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

5. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

La Loi NOTRe (loi n°2015-991 du 7 août 2015) crée l'obligation pour les régions de produire un nouveau schéma de planification, dénommé SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) qui fusionnera plusieurs schémas existants (notamment SRCE, SRCAE, ...).

Le SRADDET est une démarche qui se veut participative et qui doit trouver un relais opérationnel auprès des acteurs du territoire, des porteurs de projet et d'actions de planification.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Bretagne a été adopté par délibération en date du 18 décembre 2020 par le conseil régional.

Le SRADDET de la région Bretagne est un document de référence pour l'aménagement du territoire régional, il fixe les orientations relatives à l'équilibre du territoire régional, aux transports, à l'énergie, à la biodiversité ou encore aux déchets.

Pour relever les défis de l'équilibre, de l'attractivité et de la durabilité, le SRADDET propose 5 orientations stratégiques, 38 objectifs et 26 règles générales qui, à travers leur mise en œuvre, traduisent une stratégie d'aménagement ambitieuse pour une région accueillante, rayonnante et responsable.

La première version du rapport d'objectifs d'avril 2018 proposait une charte des valeurs et des principes, portant l'ambition de la démarche proposée à toute la Bretagne. Trois orientations générales étaient formalisées :





1. Une région créatrice, performante et rayonnante dans le monde
2. Une région source de progrès humains et écologiques pour les générations actuelles et futures
3. Une région mobilisée, participative et démocratique

Le SRADDET Bretagne se décline donc en 5 orientations stratégiques qui sont les suivantes :


- 1 — Raccorder et connecter la région au monde
- 2 — Accélérer la croissance et notre performance économique par les transitions
- 3 — Faire vivre une Bretagne des proximités
- 4 — Une Bretagne de la sobriété
- 5 — Une Bretagne unie et solidaire

Les différents objectifs applicables au projet sont les suivants :

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

Objectifs	Situation du projet
1 — Raccorder et connecter la région au monde	
Objectif n°1 : Amplifier le rayonnement de la Bretagne - Partager une stratégie bretonne d'attractivité	 Le projet résultera en la création d'emplois dans la zone d'activités économiques. Le projet s'implante en zone UY, qui correspond à des zones urbaines d'activités économiques à dominante industrielle et artisanale. Cette zone a vocation à permettre le développement des activités économiques existantes et l'accueil de nouvelles entreprises sur des terrains présentant encore un potentiel d'implantation d'après le PLUi de Montfort Communauté.
2 — Accélérer la croissance et notre performance économique par les transitions	
Objectif n°12 : Gagner en performance économique par la performance sociale et environnementale des entreprises - Accélérer l'intégration des enjeux du développement durable et de la transition numérique dans les entreprises, notamment les plus petites.	 Des panneaux photovoltaïques seront implantés en toiture du bâtiment.
3 — Faire vivre une Bretagne des proximités	
Objectif n°17 : Inventer et conforter les mobilités alternatives à la voiture solo et répondre aux besoins de toutes les typologies de territoires - Atteindre une part des modes actifs (vélo, marche à pied) de 15% à l'échelle régionale pour les déplacements domicile-travail. - Atteindre un taux de remplissage moyen de 1,5 personne par véhicule à l'horizon 2040	 Dans le cadre du projet, l'exploitant sensibilisera son personnel au covoiturage.
4 — Une Bretagne de la sobriété	
Objectif n°21 : Améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur - Former, informer et agir sur les principales sources existantes de pollution dégradant la qualité de l'air intérieur et extérieur - Réduire les émissions de polluants atmosphériques	 Des panneaux photovoltaïques seront implantés en toiture du bâtiment. Dans le cadre du projet, l'exploitant sensibilisera son personnel au covoiturage.
Objectif n°22 : Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique - Adapter l'aménagement du territoire et la gestion des risques - Adapter la gestion des ressources naturelles et de la biodiversité	Afin de limiter la quantité de gaz d'échappement émis dans l'atmosphère, les camions auront pour consigne d'arrêter leur moteur lors des opérations de chargement/déchargement, les chauffeurs seront formés à une conduite éco-responsable et la vitesse sera limitée sur le site.
Objectif n°27 : Accélérer la transition énergétique en Bretagne - Multiplier par 7 la production d'énergie renouvelable en Bretagne à horizon 2040	Le site est localisé en dehors de tout zonage Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, parcs naturels, ou autres. Le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur la biodiversité.

SCI CAMAGNON	DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i>	Commune de Bédée (35)
---------------------	---	------------------------------

- Réduire de 39% les consommations d'énergie bretonne à l'horizon 2040	
<p>Objectif n°30 : Garantir comme une règle prioritaire l'obligation de rechercher l'évitement des nuisances environnementales, avant la réduction puis en dernier lieu la compensation</p> - Privilégier réellement l'évitement sur la réduction et la compensation dans tous les projets d'aménagement, toutes démarches, tous dispositifs...	<div style="text-align: center;">  </div> <p>Tous les moyens techniques et organisationnels seront mis en place afin de limiter les nuisances que l'activité serait susceptible d'occasionner.</p>

Le projet sera compatible avec le SRADET de la région Bretagne.

Pièce jointe n°4

ANNEXE 1

Extrait du règlement du PLUi de Montfort Communauté



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



REGLEMENT ECRIT

Dossier d'approbation – Modification Simplifiée n°1
Vu pour être annexé à la délibération du 24 mars 2022

PHARO PHARO - Mandataire
architectes et urbanistes Architecture et Urbanisme
63 boulevard OYON 72100 LE MANS

gama GAMA Environnement
Démarche environnementale - Concertation
21 avenue de la Croix Guérin 14000 CAEN

M MEDEAS Avocats
Cabinet d'Avocats spécialistes en droit de l'urbanisme
19 avenue de l'Hippodrome 14000 CAEN

II- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

1) Permis de démolir

Conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble du territoire de Montfort Communauté.

2) Clôtures

La réalisation de clôture nécessite une déclaration préalable, uniquement dans les zones U.
Les clôtures en limite du domaine public devront être compatibles avec les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Clôtures et limites des espaces publics »**.

3) Archéologie

La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur ce territoire 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 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 ZAC 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.

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 autorités compétentes peuvent 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.

Les dispositions réglementaires et législatives en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

➤ **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'État 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'État 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'État 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'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'État 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. »

➤ 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. »

4) Reconstruction

La reconstruction est admise pour les bâtiments détruits ou démolis suite à un sinistre, depuis moins de 10 ans, à condition :

- que celui-ci ait été régulièrement autorisé,

- que la reconstruction prenne en compte les risques suivant les modalités fixées dans la réglementation en vigueur (règlement du PLU et règlement du PPRI),
- et que la reconstruction soit réalisée à l'identique (emprise au sol et hauteur)

5) Secteurs commerciaux

Dans les secteurs commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination en rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce et activités de service vers une destination d'habitation est interdit à l'exception d'une portion du local commercial limitée à 10% de l'emprise au sol et sous réserve qu'elle soit spécifiquement destinée à permettre la création d'un accès aux logements situés dans le ou les étages supérieurs.

6) Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée « aménagement »

Tout projet localisé à l'intérieur de ces périmètres devra être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation spatialisée concernée, en termes de programme, de composition, d'équipement et d'échéancier d'aménagement.

7) Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée « densité »

Sur ces périmètres, tout projet devra garantir la faisabilité du nombre de logement indiqué dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation ».

Si le projet ne prévoit pas le nombre de logements indiqué, il devra démontrer que les caractéristiques du projet et notamment le lieu d'implantation des accès et constructions, permettra de réaliser à terme le nombre de logements prévu pour le secteur (par densification ou divisions ultérieures).

8) Secteurs de carrière

A l'intérieur de ces secteurs, sont admis les usages, affectations des sols, constructions et activités nécessaires aux carrières.

9) Changement de destination dans les zones A et N

Le changement de destination des constructions en zones A et N ne peut être admis que pour les éléments repérés par une étoile au règlement graphique et dans les conditions fixées au règlement des zones A et N. La demande de changement de destination doit ensuite être soumise pour avis (conforme) à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour les constructions situées dans les zones A, ou à la Commission Départementale de Protection de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) pour les constructions situées dans les zones N.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée définis en application des dispositions des articles L.151-11 et L.151-13 du code de l'urbanisme.

10) Périmètre de projet

A l'intérieur de ces périmètres définis en application des dispositions de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme, les possibilités de construire sont gelées pendant une période de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, ou jusqu'à la définition par la Communauté de communes d'un projet global d'aménagement portant sur une opération d'aménagement d'ensemble compatible, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone.

Les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol sont toutefois admises, ainsi que l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

11) Emplacement réservé

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan. Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme (droit de délaissement).

La liste des emplacements réservés apparaît dans un tableau en légende des plans du règlement graphique.

12) Règles de recul par rapport aux voiries départementales

En application du règlement de voirie départementale, les règles de recul suivantes s'appliquent pour les nouvelles constructions en bordure des voies départementales désignées, situées hors agglomération et non classées « voie à grande circulation » en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme :

- **Pour les routes départementales de catégories B** : RD72 (portion entre l'agglomération de Montfort sur Meu et Irodouër) et RD62 (portion entre l'agglomération de Montfort sur Meu et Bréal sous Montfort) :
 - 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe de la voie
 - 50 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la voie
- **Pour les routes départementales de catégories C** : RD125 et RD72-RD35 (portion entre l'agglomération de Montfort sur Meu et St-Péran) :
 - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe de la voie
 - 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la voie

Les règles de recul ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou à leurs annexes, dès lors que, dans le cas d'une extension et de la réalisation d'une annexe, celles-ci ne conduisent pas à réduire le recul existant de la construction principale par rapport à la voie ou l'emprise publique,
- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux constructions et installations agricoles liées à un siège d'exploitation historiquement implanté dans la marge de recul dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie ou l'emprise publique.

13) Règles de recul par rapport aux voies à grande circulation

Conformément à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, en-dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 12 tel que mentionné sur le règlement graphique.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de

l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Des règles d'implantation différentes mentionnées sur le règlement graphique (50 mètres par rapport à l'axe de la RN 12) s'appliquent dans les espaces urbanisés et dans les secteurs ayant fait l'objet d'une étude dérogoatoire en application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES RISQUES ET NUISANCES

Pour le repérage précis des zones de risques, il est possible de se référer au site internet de la DREAL relevant les risques (<http://www.georisques.gouv.fr>.)

1) Risques d'inondation par débordement de cours d'eau

En application de l'article R.111-2 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 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.

Dans les secteurs concernés par les Plans de Prévention des Risques d'Inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise et du Bassin de la Vilaine en Région Rennaise, Ille et Illet, les dispositions réglementaires des PPRi concernés et joints dans les annexes du PLUi-h s'appliquent et s'imposent au règlement du PLUi suivant le principe de la règle la plus contraignante.

2) Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles

L'ensemble du territoire est concerné par ce risque, c'est pourquoi il n'est pas cartographié sur le règlement graphique.

Il est rappelé que les différentes zones du PLUi sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles.

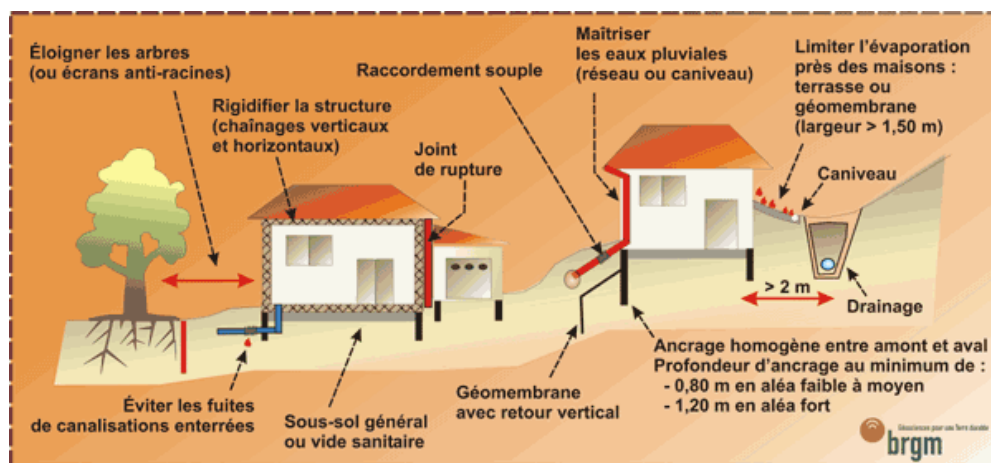
Par précaution, il est fortement recommandé qu'une étude géotechnique soit engagée selon la norme NF P94-500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, aux frais du propriétaire.

Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLUi et sur le site www.georisques.gouv.fr.

Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ? (extrait du site www.argiles.fr)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

3) Risque sismique

L'ensemble du territoire est concerné par un risque d'aléa faible (zone de sismicité 2), non cartographié sur le règlement graphique.

Il est rappelé que le risque sismique a été réévalué en 2011 sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le demandeur devra en conséquence intégrer la prise en compte de mesures parasismiques pour les constructions neuves, et particulièrement celles définies dans la norme Eurocode 8 (conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes).

L'arrêté ministériel (ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer) du 22 octobre 2010 détermine les règles applicables en matière de construction parasismiques.

4) Risque de feux de forêt

En application de l'article 6 de l'arrêté préfectoral réglementaire permanent relatif à la protection des forêts et landes contre les risques d'incendie du 12 mai 2003, la largeur des bandes à débroussailler et à maintenir débroussaillées de part et d'autre de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique traversant les terrains boisés, plantations, reboisements et landes et jusqu'à 200 m de ces terrains est fixée à 20 m, notwithstanding l'obligation prévue à l'article L.322-1-1 du Code Forestier qui fait obligation aux propriétaires d'habitations de maintenir leurs abords débroussaillés jusqu'à une distance de 50 m.

5) Canalisation de transport de gaz

Tout projet d'aménagement et de construction situé au voisinage d'une canalisation de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz. Les aménagements et constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au règlement doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les mesures compensatoires, le cas échéant sont à définir avec le service gestionnaire du réseau : GRT Gaz.

6) Périmètres de protection des points de captage d'eau potable

A l'intérieur des périmètres de protection immédiats et rapprochés des points de captage d'eau potable, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide des eaux pluviales est interdit. Des dispositions complémentaires peuvent s'appliquer sur les périmètres arrêtés par la Préfecture (voir document n°5 : servitudes d'utilité publique).

7) Secteurs d'information des sols (SIS)

Sur ces sites susceptibles d'avoir été pollués et joints en annexe du PLUi, une étude de sol devra être réalisée et prendre en compte les mesures de gestion appropriées pour rendre le site compatible avec l'usage futur envisagé.

8) Recul à respecter par rapport à certaines Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Il appartient au demandeur de vérifier la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement ou installations agricoles non classées, susceptibles d'affecter son projet au regard des dispositions du code de l'environnement ou des dispositions du règlement sanitaire départemental.

9) Nuisances sonores au voisinage des axes bruyants

Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axe bruyants (RD35 Cintré-Talensac-Saint-Péran, RD68 Bédée-Pleumeleuc-Romillé, RD72 Bédée-Montfort-sur-Meu, RD125 Saint Méen-le-Grand-Montfort-sur-Meu-et voie de chemin de fer Rennes-Brest) sont soumis aux dispositions de l'article R.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui fixe des normes d'isolation phonique à respecter. Ces secteurs sont définis en application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 et sont localisés sur le règlement graphique.

10) Recul minimum pour les habitations par rapport au contour des zones d'activités

Dans les zones UA, UB et UH situées au voisinage des zones d'activités, un recul minimum, précisé dans le règlement de chaque zone, est exigé pour les nouvelles habitations de façon à protéger les personnes contre les potentielles nuisances produites dans les zones d'activités.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones AU pour lesquelles des orientations d'aménagement et de programmation spatialisées précisent les précautions à prendre pour prémunir les habitants des nuisances potentielles des zones d'activités voisines.

ARTICLE 3 : MESURES DE PROTECTION DES BOIS, ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET SECTEURS ECOLOGIQUES

1) Espaces boisés classés

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les règles applicables sont précisées aux articles L.113-1 et suivants et R.113-1 à R.113-14 du code de l'urbanisme.

2) Eléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

a- Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à préserver :

- Toute démolition totale ou partielle d'un élément repéré au règlement graphique doit faire l'objet d'une autorisation préalable de démolir (obtention d'un permis de démolir).
- La réhabilitation ou l'extension des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'**orientation d'aménagement et de programmation thématique** : « **A2-Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti** ».

b- Dispositions applicables aux éléments de paysage de type parc/jardin :

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés et jardinés remarquables constituant le parc ou jardin et ne pas morceler l'ensemble protégé.
Seuls sont autorisés sur ces espaces :
 - Les abris de jardin de 20 m² d'emprise au sol maximum,
 - Les aménagements paysagers de type banc, kiosque, bassin mettant en valeur le parc ou jardin,
 - L'extension de constructions existantes, dans la continuité directe des habitations existantes, et dans une limite de +20% d'augmentation maximale de l'emprise au sol de la construction existante avant extension.
- Un arbre peut être supprimé en cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute), il doit alors être remplacé par un arbre à potentiel de développement équivalent. Les coupes d'élagage sont dispensées de déclaration préalable.

c- Dispositions applicables aux éléments de type haie et alignements d'arbres :

- Toute intervention sur les haies ou alignements d'arbres identifiés au règlement graphique doit être compatible avec les dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique : « C1-Trames verte et bleue »**.
- L'arrachage de la ripisylve (haie en bord de cours d'eau) est strictement interdit sauf pour des opérations déclarées d'intérêt général et dans le cadre d'un programme de restauration des cours d'eau (programme des syndicats de gestion des cours d'eau).
- En cas de destruction totale ou partielle d'une haie protégée, une compensation devra être mise en place sous la forme d'une replantation d'un linéaire de haie équivalente à 100% du linéaire supprimé et présentant une valeur environnementale équivalente suivant les principes déclinés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique : « C1-Trames verte et bleue »**.

d- Dispositions applicables aux éléments de type itinéraires piétons, cyclistes ou équestres à protéger :

- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire piéton, cycle ou équestre identifié au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers et doit être compatible avec des dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique : « D2-Mobilités douces »**

3) **Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

e- Dispositions particulières aux zones humides (relevé non exhaustif au règlement graphique) :

- Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou 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, le drainage et les constructions de toute nature.
- Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.
- Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).
- Les dispositions des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement s'appliquent sur les zones humides ainsi caractérisées.
- Toute intervention sur les zones humides identifiées au règlement graphique doit être compatible avec les dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique : « C1-Trames verte et bleue »**.

f- Dispositions applicables aux cours d'eau :

- Les cours d'eau identifiés sur le règlement graphique sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, sont interdits toute construction ou installation ainsi que les affouillements, terrassements drainage et busage.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

1) Conditions de réalisation des places de stationnement :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est possible dans la cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de plus de 10 logements, ou d'un ensemble d'activités ou services.
- Pour les établissements recevant du public et pour les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.

Zones	Nombre de places exigées	
	Habitations	Autres
UA	Non réglementé	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activités et de la situation géographique du projet.
UB – UH	2 places par logement	
UE – UY – UC 1AU Y	Sans objet	
A - N	2 places par logement	
1AUB - 1AUM – 1AUE	2 places par logement	

2) Dispositions particulières sur le nombre de places de stationnement exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation (autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation) situées dans le périmètre de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre figurant sur le règlement graphique et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLUi, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de places de stationnement imposé par le présent règlement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve de l'existence de places non utilisées, ou qu'il réalise ou fasse réaliser lesdites places.
- Le pétitionnaire peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Pour les surfaces commerciales et les équipements cinématographiques, les emprises au sol affectées aux aires de stationnement doivent respecter les dispositions prévues à l'article L. 111-19 du Code de l'Urbanisme.
- Concernant le stationnement des vélos, leur réalisation doit être compatible avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « **D2-Mobilités douces** »

ARTICLE 5 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

1) Desserte par les voies

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des pompiers et du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
- Le nombre d'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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager prenant accès sur une voie publique doivent être transmis au service gestionnaire de la voirie pour lui permettre de donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation (permission de voirie).
- Les voies publiques, ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Desserte par les réseaux

a- Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Cependant, en l'absence de réseau d'eau public, une alimentation alternée par un puits privé peut être admise à condition que l'usage du puits (ou forage) ait fait l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral, et que la qualité de l'eau soit vérifiée par le propriétaire occupant par des

analyses de type P1. Cette disposition n'est pas applicable pour les établissements recevant du public.

- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).

b- Assainissement eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place après avis favorable du SPANC pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

c- Assainissement eaux pluviales

Dispositions générales :

- Pour la gestion des eaux pluviales, on doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique : C1-Trames verte et bleue.**
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain).
- Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau public doit recueillir l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion et de traitement des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- L'infiltration des eaux pluviales ne doit pas perturber le fonctionnement des dispositifs d'assainissement non collectif présents le cas échéant.
- A l'intérieur des périmètres de protection immédiats et rapprochés des points de captage d'eau potable, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide des eaux pluviales est interdit.

d- Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Pour les opérations groupées de logements ou activités, les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

e- Communications électroniques

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

f- Collecte et tri des déchets : dispositions applicables dans les zones U et AU :

- Toute construction nouvelle, tout projet de changement de destination ou de réhabilitation doit prévoir pour la gestion et le tri des déchets, un lieu de stockage adapté suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.
- Dans le cas de la création de logements collectifs, pour les opérations d'aménagement visées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que pour les zones d'activités, une aire de collecte destinée au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagée. Ses dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. Cette aire devra être accessible aux véhicules de collecte. Une bonne insertion de l'installation est attendue. Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE 6 : LEXIQUE

Acrotère

Elément du mur de façade au-dessus du niveau de la toiture, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Affouillement

Extraction de terre.

Alignement

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit qu'une construction est « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale.

Artisanat

Activité de production, de transformation ou de prestation de service, grâce à un savoir-faire particulier, n'employant pas plus de 10 salariés.

Attique

Etage supérieur d'une construction, construit en retrait de la façade.

Bardage

Éléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

Caravane

Véhicule terrestre habitable d'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, dont les moyens de mobilité sont permanents, et dont la circulation routière est autorisée, de manière tractée ou autotractée.

Changement de destination

Consiste à transformer une surface existante de l'une des destinations prévues à l'article R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme (exploitation agricole ou forestière, habitation, commerce et activités de service...) vers une autre de ces destinations.

Construction existante

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'approbation du présent PLUi.

Continuité architecturale et/ou urbaine

Qualités d'un espace, d'un édifice ou d'une architecture dont la composition, les matériaux et le décor sont similaires ou s'inspirent des constructions avoisinantes.

Continuité bâtie

Agencement de constructions le long d'une voie ou espace public ou privé, implantées majoritairement sur une même ligne, droite ou courbe.

Corps principal d'une construction

Constitue le corps principal d'une construction, les volumes construits homogènes d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti, et inscrits dans une même ligne de faitage. Le corps principal comporte généralement la porte d'entrée principale. Ne constituent pas le corps principal les parties de construction telles que les appentis, vérandas, avancements, ailes, arrière-corps, bow windows.

Couronnement

Ce qui couvre le sommet d'une construction ou d'un mur.

Défrichement

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 (extrait de l'art. L311-1 du code forestier).

Destinations et sous destinations des constructions

5 destinations et 20 sous destinations de constructions sont définies au code de l'urbanisme (R151-27 et R151-28), permettant de classer les constructions par catégories.

Le PLUi ne peut différencier les règles qu'il édicte qu'entre les différentes destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 sont contrôlés dans le cadre de la déclaration préalable. Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le contrôle porte également sur les changements entre sous-destinations d'une même destination.

L'arrêté du 10 novembre 2016 précise la définition des destinations et sous destinations.

Devanture

Ouvrage qui revêt une façade d'une boutique pour mettre son étalage en valeur.

Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, etc.).

Emprise publique

La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins, cours d'eaux domaniaux etc. ...).

Espaces libres

Ils correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions générant une emprise au sol, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Espace commun

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, de jeux, de sport, squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins).

Etage droit

Etage entier dont les murs sont verticaux.

Existant

Existant à la date d'approbation du PLU.

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.

Exhaussement

Remblaiement de terrain.

Façade d'une construction

Élévation avant, arrière et latérale d'une construction. Les façades appelées pignon sont celles latérales qui épousent la forme le plus souvent triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gouttière

Canal le plus souvent en en métal placé à l'extrémité basse du versant de toiture destiné à recueillir les eaux de pluie.

Groupes de constructions

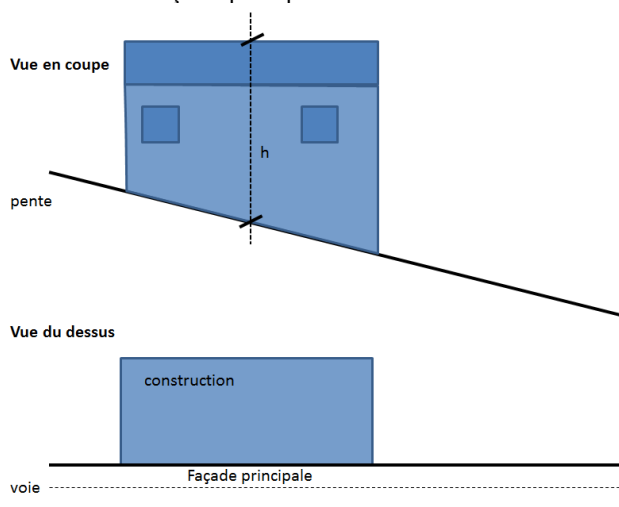
Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe d'habitation.

Hauteur

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et d'autre part le terrain naturel avant travaux.

Dans le cas d'un terrain en bordure de voie en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie est mesurée dans l'axe de la façade principale.



Dans le cas de cabanes réalisées dans des arbres, la hauteur sera mesurée à partir du plancher jusqu'au faîtage. Dans le cas de constructions réalisées sur l'eau (flottantes ou sur pilotis), la hauteur sera mesurée à partir de la surface de l'eau.

Installation technique

Volume construit ou élément tels que locaux techniques divers, souches de cheminée, local de machinerie d'ascenseur, ouvrage d'aération ou de ventilation.

Logement

Un logement est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule) ;
- et indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Logement de fonction agricole

Dans les zones à vocation agricole, seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires à l'activité agricole. L'habitation est admise si le logement est destiné à la personne dont la présence est liée et nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation et relève dans ce cadre de la sous-destination « Exploitation agricole »

L'autorité compétente pour instruire et délivrer les permis apprécie, au cas par cas, si la construction projetée peut être autorisée ou non. Le principal critère pris en compte est le lien direct et nécessaire avec l'exploitation. Sont également analysés : l'importance de l'exploitation, la nature de l'activité, l'aménagement des bâtiments existants, la nécessité de l'édification du bâtiment projeté à proximité de l'exploitation.

Limite séparative

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- **Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique :**

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété ou une emprise publique. Dans le cas d'un parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou une emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

- **Les limites de fond de terrain :**

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Marge de recul / Retrait

Espace compris entre la construction et la voie ou emprise publique.

Ce recul ne s'applique pas aux éléments de construction en saillie de la façade, tels que les saillies traditionnelles, socles, corniches, balcons, pare-soleil, etc.

Mise en demeure d'acquérir

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement de lui acheter dans les conditions fixées au code de l'urbanisme.

Mur bahut

Muret bas.

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine, ...

Parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Réhabilitation

Opération de remise en état d'un bâtiment en respectant son caractère d'origine. Elle vise à améliorer une construction existante en intervenant sur les éléments de confort notamment. La réfection d'un bâtiment en ruine ne constitue pas une réhabilitation mais une reconstruction (assimilable à une nouvelle construction).

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics (ex : yourtes). Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Les résidences et leurs équipements extérieurs doivent être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidence mobile

Véhicule terrestre habitable d'occupation permanente constituant un habitat.

Surface de plancher

Somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive.

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage)

Surface imperméabilisée

Surface dont l'aménagement a pour conséquence de bloquer toute possibilité d'infiltration des eaux dans le sol. Un coefficient de ruissellement peut être défini en fonction des types de revêtements mis en œuvre : plus ce coefficient est élevé, plus il bloque les possibilités d'infiltration des eaux.

Nature du sol	Coefficient de ruissellement	Effet sur la limitation de l'imperméabilisation
Toitures, voiries	0,9 à 1	Non
Chaussée pavée à joints étanches	0,7 à 0,9	
Chaussée pavée à joints de sable	0,4 à 0,7	
Empierrement et espaces gravillonnés sur lits de sable	0,3 à 0,5	Favorable
Chemin de terre	0,1 à 0,3	Très favorable
Aires de sports	0,2 à 0,3	
Jardins et parcs	0,05 à 0,1	

Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau de terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

Toitures

Toiture terrasse : couverture plate ne comportant que de légères pentes (jusqu'à 12° maximum sous réserve de l'existence d'un acrotère masquant) qui permettent l'évacuation des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

Toiture à la Mansart : toiture dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda

Une véranda est une galerie couverte en construction légère fermée par des vitres rapportées en saillie le long d'une façade.

Voie publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant un ou plusieurs terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès automobile à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES A DOMINANTE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE

UY

Caractère de la zone

La zone UY comprend les principales zones économiques du territoire et secteurs d'activités, équipées en voies et réseaux.

Cette zone a vocation à permettre le développement des activités économiques existantes et l'accueil de nouvelles entreprises sur des terrains présentant encore un potentiel d'implantation.

Destinations / Sous destinations	UY
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	

X = autorisé

(X) = autorisé sous conditions

Les dispositions générales précisées au chapitre II du règlement s'appliquent sur l'ensemble de la zone. Il convient de se reporter au chapitre II du règlement pour prendre connaissance de ces dispositions, qui concernent les éléments suivants :

Dispositions diverses :

- Permis de démolir
- Clôtures
- Archéologie
- Reconstruction
- Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée « aménagement »
- Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée « densité »
- Emplacement réservé

Dispositions sur les secteurs concernés par des risques et nuisances :

- Risques d'inondation par débordement de cours d'eau (PPRI)
- Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles
- Risque sismique
- Recul à respecter par rapport à certaines Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Nuisances sonores au voisinage des axes bruyants

Dispositions portant sur la protection de bois, éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques :

- Eléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : patrimoine bâti, parc/jardin, haie et alignements d'arbres, itinéraires piétons, cyclistes ou équestres.
- Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : zones humides.

Dispositions en matière d'équipements, réseaux et emplacement réservés :

- Stationnement
- Desserte par les voies
- Desserte par les réseaux : Alimentation en eau potable, Assainissement eaux usées, Assainissement eaux pluviales, Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications, Communications électroniques, Collecte et tri des déchets.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits**

- Tous les usages, affectation des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception :
 - de ceux visés à l'article 2,
 - des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique (PPRI, nuisances sonores...). Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement du PLU et au règlement du PPRI.

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions et installations à destination :
 - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - d'industrie,
 - d'entrepôt
 - et de bureau ;
- Les nouveaux dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés, etc.), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée des ouvrages et coffrets techniques.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumis à des règles particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique (PPRI, nuisances sonores...). Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement du PLU et au règlement du PPRI.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**Article 1- Volumétrie et implantation des constructions**

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques suivantes** :
 - « **A4-Intégration paysagère des constructions** »
 - « **B2-Maîtrise de la densification des espaces urbains** »

1) Hauteur des constructionsa- Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 25 m de hauteur totale.
- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
 - lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
 - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
 - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
 - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à celle d'un bâtiment contigu.

b- Dispositions particulières :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - Aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Implantation des constructions

- Le mode d'implantation des constructions doit être choisi de telle sorte qu'il permette une organisation claire et structurée des espaces extérieurs, mette en valeur les espaces publics et assure la sécurité des circulations, tel que précisé à l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « B2-Maîtrise de la densification des espaces urbains »**.

a- Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toute construction ou installation doit respecter les règles de recul figurant au règlement graphique par rapport à l'axe de la RN12. Ce recul ne s'applique pas aux constructions et installations explicitement mentionnées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme et rappelées à l'article 1-13 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.
- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales.
- Toutefois l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles de recul est admise, à condition de ne pas réduire le recul existant.
- L'implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques est libre.

b- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve de mettre en place un mur coupe-feu.
- Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, ce retrait devra être conforme aux dispositions du code civil suivant l'existence ou non d'ouvertures vers le fonds voisin (articles 675 et suivants du code civil).
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, abris vélo, mobilier urbain, ...

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques suivantes :**
 - « **A5 – Intégration des zones et bâtiments d'activités** »
 - « **A1-Clôtures et limites des espaces publics** »
 - « **B1-Préservation et mise en valeur de l'architecture traditionnelle / innovation architecturale** »

1) Caractéristiques architecturales

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. On ne doit pas employer de matériaux de teinte vive ou criarde, sauf pour des éléments ponctuels ou dans le cadre d'une création architecturale justifiant de son intégration à son environnement.
- Les caractéristiques des clôtures doivent être compatibles avec les dispositions de l'**orientation d'aménagement et de programmation thématique « A1-Clôtures et limites des espaces publics »**.

2) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- patrimoine bâti,
- parc/jardin,
- haie et alignements d'arbres,
- itinéraires piétons, cyclistes ou équestres,
- zones humides.

Pour la protection de ces éléments, on doit :

- Se référer aux dispositions générales du règlement,
- respecter les principes exposés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques « A2-Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti », « C1-Trames verte et bleue » et « D2 - Mobilités douces »**.

3) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies...,
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
- Se référer pour cela aux principes exposés dans l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « C2-Promotion de nouvelles formes urbaines / bioclimatisme / économie d'espace / traitement de l'espace public »**.

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques suivantes** :
 - « **A5 – Intégration des zones et bâtiments d'activités** »
 - « **C1-Trames verte et bleue** »
 - « **C2-Promotion de nouvelles formes urbaines / bioclimatisme / économie d'espace / traitement de l'espace public** »
- La plantation d'espèces invasives mentionnées dans la liste annexée au règlement écrit est interdite.

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- On doit respecter les principes exposés dans l'**orientation d'aménagement et de programmation thématique « C1-Trames verte et bleue »**.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.