

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE CLISSON

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Approuvé	Modifié et révisé	
27/01/2011	<i>Modifications n°1, 2 et 3 :</i>	24/02/2011
	<i>Révisions simplifiées n°1, 2 et 4 :</i>	24/02/2011
	<i>Modification n°4 :</i>	20/09/2012
	<i>Révision simplifiée n°3 :</i>	20/09/2012
	<i>Modification simplifiée n°1 :</i>	28/03/2013
	<i>Modification n°5 :</i>	27/06/2013
	<i>Modification n°6 :</i>	29/01/2015
	<i>Modification n°7 :</i>	29/09/2016
	<i>Mise en Compatibilité :</i>	17/01/2019



Citadia Conseil
Agence Ile de France
18, passage du Chantier
75012 PARIS
Tél : 01 53 46 65 05
Fax : 01 53 46 65 08
citadia.idf@wanadoo.fr
www.citadia.com

SOMMAIRE

TITRE 1 : REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

TITRE 2 : Les zones urbaines mixtes

Chapitre 1 : zone UA (*urbanisation ancienne*)

Chapitre 2 : zone UB (*urbanisation récente à dominante pavillonnaire*)

Chapitre 3 : zone UZ (*aménagement d'ensemble du Champ de foire*)

TITRE 3 : Les zones urbaines spécialisées

Chapitre 1 : zone UE (*activités économiques*)

Chapitre 2 : zone UL (*loisirs, sports, équipements d'intérêt collectif*)

TITRE 4 : Les zones à urbaniser

Chapitre 1 : zone 1 AU

Chapitre 2 : Zone 2 AU

TITRE 5 : Les zones agricoles

Chapitre 1 : zone A

TITRE 6 : Les zones naturelles

Chapitre 1 : zone N

Chapitre 2 : zone NH1

ANNEXE 1 : dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager (article I.123-7° du code de l'urbanisme)

ANNEXE 2 : Liste des végétaux recommandés

ANNEXE 3 : définitions illustrées

ANNEXE 4 : Protection du Patrimoine Archéologique

TITRE 1 : REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble territoire de la commune de Clisson. Il est établi conformément aux articles R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 – PORTEE RESTRICTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les règles du PLU se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme stipule qu'à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations, ou opération qui serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.
- 4) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières défini à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines mixtes ou spécialisées déjà équipées (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zone agricole (zone A) et en zones naturelles et forestières (zones N), dont les délimitations sont reportées sur les plans de zonage. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa).

1) Les zones urbaines mixtes sont :

La zone UA (urbanisation ancienne)

La zone UA correspond à l'urbanisation ancienne des quartiers du centre-ville, d'inspiration toscane et médiévale. Le périmètre de cette zone correspond spécifiquement à celui de la ZPPAUP. La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien, et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de Clisson. Cette zone ancienne est à vocation mixte, il est principalement affecté à l'habitat, hôtel, équipements collectifs, commerces et artisanat, aires de jeux et de sport.

Cette zone comprend un **sous-secteur UAa (urbanisation ancienne aérée)** qui correspond au quartier Olivier de Clisson, Prévotée et avenue du Général Leclerc qui comprend des grandes propriétés avec jardins d'une densité faible à préserver.

La zone UB (urbanisation récente à dominante pavillonnaire)

Cette zone UB est très cohérente puisqu'elle englobe divers quartiers d'extension contemporaine de la commune où l'habitat pavillonnaire est dominant. Cette zone demeure mixte puisqu'elle comprend de l'habitat, des services, des activités urbaines compatibles avec la vie résidentielle et des équipements publics.

La zone UZ (urbanisation du secteur du Champ de Foire sous forme d'opération d'ensemble)

Cette zone correspond à un secteur de reconversion et de requalification urbaine à l'échelle d'un quartier. Cette zone est mixte et vise à accueillir de l'habitat de densité moyenne, des services, activités tertiaires (bureaux) et des équipements d'intérêt collectifs (cinéma, médiathèque).

2) Les zones urbaines spécialisées :

La zone UE (zone économique)

Cette zone UE est dédiée aux activités tertiaires et commerciales dites activités légères.

Cette zone comporte 1 secteur :

- un secteur **UEi** dédié aux activités industrielles pouvant présenter des nuisances

La zone UL (zone d'équipements d'intérêt général)

La zone UL est une zone mixte destinée à recevoir des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comporte 1 secteur :

- un secteur **ULg** réservé à l'accueil des gens du voyage

3) Les zones à urbaniser sont :

La zone **1 AU** correspond à une zone d'urbanisation à court ou moyen terme. Elle comprend 2 sous-secteurs :

- un secteur **1AUb** à vocation dominante d'habitat. L'urbanisation ne peut y être admise que sous la forme d'opérations d'ensemble (groupes d'habitations, lotissements, ZAC....).
- un secteur **1AUei** réservé principalement aux activités économiques pouvant présenter des nuisances (ZAC Tabari 2).

La zone **2AU** correspond à la zone à urbaniser à plus long terme actuellement insuffisamment desservie par les réseaux et voiries et dont la destination n'est pas encore définie.

Elle comprend 2 secteurs :

- **2AUe** à vocation d'activités économiques légères, tertiaires ou commerciales, localisées en centre-ville le long de la voie ferrée.
- **2AUr** de la Caillerie à vocation d'accueil des équipements collectifs ou d'intérêt général.

4) La zone agricole A

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et viticole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations agricoles.

5) La zone naturelle N

La zone **N** : Cette zone recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

La zone **NH1** : elle comprend les villages et hameaux situés en zone rurale. Cette zone demeure mixte puisqu'elle accepte diverses destinations tel l'habitat, les équipements, les aires de jeux et de sport, les stationnements. Ce secteur permet les nouvelles constructions dans les dents creuses et les changements de vocations, de façon à préserver l'enveloppe urbaine existantes des villages tout en permettant leur renouvellement et une densification maîtrisée.

ARTICLE 4 – INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

1) Espaces Boisés Classés

Le(s) plan(s) de zonage comportent également les terrains classés comme Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC), les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable conformément à l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Emplacements Réservés

Y figurent également les Emplacements Réservés (ER) conformément à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme).

D'autre part, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant accordée comme en matière de dérogation.

Si la levée de réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables au dit terrain deviennent, sauf modifications du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Les emplacements réservés au PLU figurent en annexes du présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

3) Dispositions particulières de protection du patrimoine bâti et paysager au titre de l'article L.123-1.7°

L'article L.123-1.7° prévoit la possibilité d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées en annexe¹ du présent règlement.

Différentes catégories d'éléments paysagers ont été repérés sur la commune de Clisson :

- **La trame verte remarquable** de la commune comprenant :

- Les alignements d'arbres structurants à protéger (en zone urbaine et rurale)
- les arbres isolés remarquables
- Les haies bocagères du plateau

- **les éléments bâtis remarquables** situés notamment en zone rurale dans les villages et le long de la Sèvre pour l'ancien patrimoine industriel fluvial

4) Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine au titre de l'article L.123-1.9°

Le Code de l'urbanisme permet de « localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Il s'agit d'une protection stricte et contraignante participant à la sauvegarde du patrimoine végétal du territoire et de l'image véhiculée par la ville. Ces espaces qui jouent un rôle esthétique sont identifiés en majeure partie au sein même de la ZPPAUP du centre historique de Clisson. Il s'agit de jardins d'agrément et potagers comme ceux qui agrémentent les berges de la Moine et les fonds de parcelles mais aussi de jardins culturels comme les jardins des simples près des églises ou les jardins clos des maisons bourgeoises.

Ces espaces ne doivent être ni construits, ni plantés d'arbre à grand développement de façon à conserver les ouvertures visuelles au sein du bâti dense. Les abris y sont interdits.

ARTICLE 5 – ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

1) Voies bruyantes

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 relatif au classement des voies bruyantes.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

2) Risques d'inondation

La Sèvre Nantaise

Un Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sèvre Nantaise a été approuvé par arrêté préfectoral du 03 Décembre 1998. Ce document est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Ce document distingue deux types de zones :

- zone de risque fort (zone rouge inconstructible)
- zone de risque modéré (zone bleue soumise à des mesures de prévention)

Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

La Moine

Il existe un atlas des zones inondables de la Moine qui renseigne de façon non réglementaire sur l'exposition au risque d'inondation. Par ailleurs, l'élaboration d'un PPRi concernant la Moine a été prescrite en 2006.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou sont sans effet à leur égard.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés. Toutefois, la reconstruction devra être réalisée dans le respect des règles 3 à 13 des dispositions applicables aux zones urbaines, sauf impossibilités résultant de la configuration de la parcelle.

ARTICLE 8 – RAPPELS ET DEFINITIONS

1) Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable conformément aux articles L et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations d'antennes sont soumises à déclaration dans les conditions prévues aux articles R 421-1 et R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément à l'article L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit correspondant au périmètre de la ZPPAUP, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2) Définitions

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis dans le recueil de définitions annexé qui constitue partie intégrante du règlement.

LES ZONES URBAINES MIXTES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond à la zone urbaine la plus ancienne de Clisson. Elle rassemble l'ensemble patrimonial des quartiers du centre-ville, d'inspiration toscane et médiévale. Elle constitue le cadre urbain et paysager des monuments historiques et du patrimoine remarquable reconnu dans le cadre de la ZPPAUP. Ainsi, la réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien, et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de Clisson.

Elle présente des tissus urbains différents et complémentaires :

- Tissu bâti en ordre continu, le long des voies marchandes de la ville médiévale et des faubourg Saint-Antoine, Saint Jacques et de la Porte Palzaise.
- Les maisons en ordre continu des tisserands du quartier Saint Gilles
- Les bâtiments industriels de la vallée de la Sèvre
- Les maisons bourgeoises édifiées au XIXème dans le site de la Moine et plus récemment dans le secteur de la gare.

Cette zone ancienne est à vocation mixte, il est principalement affecté à l'habitat, aux hôtels, aux équipements collectifs, aux commerces et artisanat, aux aires de jeux et de sport.

Cette zone comprend un secteur **UAa (urbanisation traditionnelle aérée)** qui correspond du quartier Olivier de Clisson, Prévotée et avenue du Général Leclerc qui comprend des maisons bourgeoises implantées en milieu de grandes propriétés avec jardins d'une densité faible à préserver.

La prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'urbanisme et de construction constitue une priorité communale.

Ainsi, chaque projet, à son échelle, prévoira d'intégrer une démarche environnementale et énergétique de manière à limiter les effets du développement urbain sur notre environnement (en particulier pour ce qui concerne l'énergie, l'eau, les déplacements, les déchets et le bruit)

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines
- les constructions à usage d'activités, autres que celles visées à l'article UA2,

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2,

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme

- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),
- le stationnement et garages collectifs de caravanes

Installations et travaux divers

- les parcs d'attractions visés à l'article R.442-2.a du Code de l'Urbanisme

Éléments repérés comme patrimoine bâti remarquable au titre de la Loi Paysage (L. 123.1.7 du Code l'Urbanisme)

- Il est interdit de démolir les bâtiments remarquables repérés au titre de la loi paysage et figurant aux documents graphiques sauf pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.
- Pour les îlots protégés au titre de la loi paysage et situés dans le périmètre d'aléa fort à très fort du PPRI de la Sèvre Nantaise, les changements de destination en local à usage d'habitation sont interdits.

Zones humides

Dans les zones humides à fortes potentialités repérées dans l'atlas cartographique en annexe du PLU :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les affouillements, exhaussements et remblaiements »

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants (comme par exemple : droguerie, laverie, station service, chaufferie, etc.). et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. C'est-à-dire si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à salubrité, la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants.
- Les constructions à usage d'activités ou d'artisanat sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par les nuisances qu'elles peuvent engendrer, à la tranquillité du voisinage (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, manutention, risques d'incendie ou d'explosion).
- Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et strictement liées à une autre activité principale autorisée dans la zone.
- Le changement de destination d'un local existant, situé en rez-de-chaussée, en habitation, sous réserve que ce local ne soit pas situé dans le secteur commerçant repéré en annexe du PLU.
- Pour toute opération supérieure à 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté à la réalisation de logements sociaux tel que définis par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.
Sur les secteurs 2, 3 et 4 tels que définis dans le dossier de création de la ZAC du Champ de Foire et du Centre Ville Historique, le pourcentage de 20% de logements sociaux sera appliqué par secteur opérationnel et non par îlot.
- Pour les constructions repérées au document graphique comme « éléments du patrimoine bâti remarquable » au titre de la loi paysage sont uniquement admis les travaux d'extension et d'amélioration s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments sans effet de dénaturer le caractère remarquable du bâtiment »
- Dans les zones humides à faibles et moyennes potentialités repérées sur la carte « potentialités des milieux » en annexe du PLU :
Lors de projets d'aménagement, l'ensemble des mesures permettant de préserver l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides devront être étudiées. En cas d'affouillements, d'exhaussements et de remblaiements, il devra être démontré qu'aucune autre alternative permettant d'assurer la conservation des zones humides n'est possible, et des mesures compensatoires devront être mises en œuvre.
- Dans les zones humides repérées en annexe du PLU, des utilisations et occupations du sol pourront être autorisées pour :
 - Les travaux d'équipements d'intérêt collectif sous réserve qu'aucune autre alternative n'est possible,
 - Les mesures de conservation, de protection, de gestion et de restauration des zones humides,
 - Les cheminements piétonniers sous réserve de ne pas engendrer d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols. »

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Conditions de desserte :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques et dimensions sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, et de viabilité hivernale; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse-

3.2. Conditions d'accès :

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions ou une insertion dans la marge de recul éventuelle en retrait des limites séparatives.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. En particulier, tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie avec un débit correspondant aux services de secours.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et en suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau public.
- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux instructions des textes en vigueur.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement Non Collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur. Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales après que tout moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle aient été envisagés.

Il est conseillé de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou dans le système sanitaire dans les conditions prévues par l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau éclairage reste privé sur les voiries privées.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avérerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches, de maison en maison, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

Des dérogations pourront être desservies sous réserve d'accord express par les services techniques compétents de la collectivité.

En vertu des articles L.332-15 et R.315-29 du Code de l'Urbanisme, il y a obligation pour les promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

4.4 – Gestion des déchets

Des locaux permettant le rangement des containers pour les ordures ménagères et les déchets verts doivent obligatoirement être prévus lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité. Ils doivent être soit intégrés dans les bâtiments principaux en rez-de-chaussée, soit enterrés. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou projetées lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

6.2. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement
- lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait
- lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
- Dans le cas de passage ou de venelles de largeur très étroite (largeur inférieure à 6 mètres), un retrait partiel de la façade peut être concédé afin de permettre des prises de vues principales ou dans le cas de construction à usage d'habitation de produire un espace « tampon » entre rue et logements.

6.3. À l'intérieur de ces marges de recul sont autorisés :

- les balcons, les orielles, les éléments de décor architecturaux et de modénature de façades, les débords de toitures,

les gouttières ou certains dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (sous réserve d'autorisation de l'art. 11).

- Les clôtures, les auvents, les marquises, les emmarchements a hauteur du plancher haut du rez-de-chaussée.

6.4. Des saillies peuvent étre admises sur les voies publiques si elles ne dépassent pas 0.20 m par rapport au plan de la façade sur une hauteur inférieure à 3.20m. Cette saillie peut étre portée à 0.60 m sur une hauteur supérieure à 3.20 m et sur un linéaire inférieur ou égal à 70% de la longueur de la façade.

Des auvents d'une saillie au plus égale à 1.20 m situés à plus de 3.00 m du trottoir peuvent étre autorisés pour marquer les entrées des immeubles d'activités ou édifice publics.

Dans tous les cas, la création de saillies peut étre refusée si par leur aspect, importance ou traitement proposés elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En zone UA (à l'exception du secteur UAa)

Les constructions doivent étre édifiées en ordre continu, ainsi, l'implantation des nouvelles constructions doit se réaliser d'une limite latérale à l'autre. Un retrait par rapport à l'une des limites séparatives latérales peut étre autorisé d'une distance égale à la moitié de la hauteur à la gouttière du bâtiment à construire le plus élevé avec un minimum de 2m.

7.2. En secteur UAa :

L'implantation doit se réaliser en retrait des 2 limites séparatives latérales. Les retraits observés doivent alors avoir une distance égale à la moitié de la hauteur maximale à la gouttière du bâtiment avec un minimum de 2m.

Les constructions peuvent étre édifiées le long des limites séparatives à condition qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.

7.3. Des implantations différentes du 7.1. et du 7.2 peuvent étre admises :

- Pour les travaux d'extension ou de surélévation exécutés sur les constructions existantes implantées avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de s'inscrire physiquement dans le prolongement du bâtiment existant.
- Pour les constructions intéressant une parcelle ayant plus de 15m de front sur rue, la mitoyenneté pouvant n'étre réalisée que sur une limite séparative, à condition qu'un mur soit édifié à l'alignement, du bâtiment à l'autre séparative.
- Dans certaines configurations ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, des ruptures dans l'implantation de la construction à l'alignement peuvent étre admises.

7.4. Pour les projets jouxtant un Espace Boisé Classé ou les haies protégées au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme inscrites au document graphique, le projet devra tenir compte d'une marge de recul suffisante pour ne pas porter atteinte à la pérennité du boisement.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Les constructions sur une même propriété peuvent étre accolées sous réserves de préserver l'éclairément satisfaisant des pièces principales.

8.2. Dans le cas de constructions non contiguës sur une même propriété :

8.2.1 Lorsque les façades ou parties de façades de deux constructions comportent des baies constituant l'éclairément premier des pièces principales, la distance est égale à la hauteur de la construction la plus élevée diminuée de 3m avec $D \geq 6.00$ m.

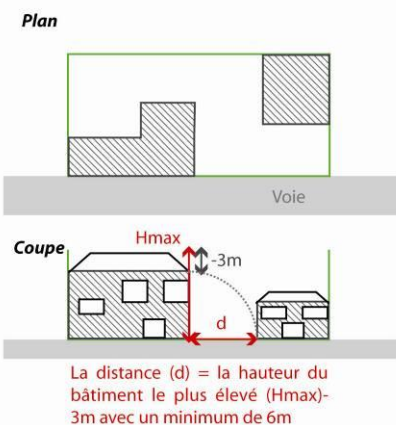
8.2.2 Lorsque des façades ou parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent des baies dont aucune ne constitue l'éclairément premier de pièces principales, ou qu'une seule d'entre elle présente des vues principales, elles doivent étre édifiées de telles manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à 3 mètres.

8.2.3 Lorsque des façades ou parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent pas de baies constituant une vue, aucune distance minimale n'est requise, toutefois, si les deux façades ne sont pas accolées un retrait de 2.00 m devra étre observée.

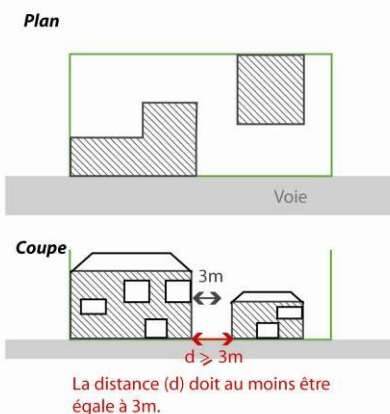
PLU

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

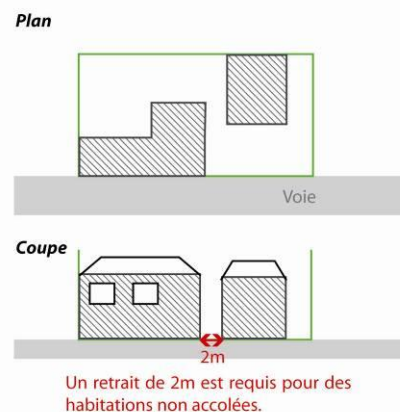
2.1. Habitations en vis à vis comportant des vues principales constituant l'éclaircissement premier des pièces principales



2.2. Habitations en vis à vis ne comportant pas de baies constituant l'éclaircissement des pièces principales ou seulement une d'entre-elles



2.3. Habitations sans baies constituant des vues



ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En zone UA (à l'exception du secteur UAa)

- Dans une bande de 15m fixée à partir de l'alignement, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) n'est pas limitée.
- Au delà de la bande des 15m, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 50%

9.2. En secteur UAa :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à **50%** pour respecter l'aération actuelle du secteur (quartier patrimonial peu dense).

9.3. Des emprises au sol différentes du 9.1 et 9.2 peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale aux constructions voisines pour assurer une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant tel que défini dans le règlement de ZPPAUP.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions reste subordonné au règlement de la ZPPAUP.

Les éléments de patrimoine bâti remarquables sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines sont autorisées si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

Les dispositifs utilisant les énergies renouvelables sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale et paysagère de l'environnement immédiat du projet.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 m de longueur sur l'emprise de la parcelle.

Il est fortement conseillé que les places de stationnement situées en surface: soient implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, ou être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

12.1. Normes de stationnement

❑ Stationnement des 2 roues :

En cas de création d'immeuble d'habitat collectif, et de bureaux et de commerces de plus de 200m² de surface de plancher, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.

❑ Stationnement des véhicules automobiles :

Pour les nouvelles constructions :

- Habitation : 1 place par logement
Pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif de plus de 5 logements, il doit être prévu 2 places par logement.
Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.421-3 et R-111-4 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.
- Commerce et activité de service :
 - Commerce de détail, commerce de gros :
Pas d'obligation si la surface de vente est inférieure à 100m²
1 place pour 50 m² de surface de vente, si la surface de vente est supérieure à 100 m²
 - Artisanat, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
1 place pour 150 m² de surface de plancher
 - Hébergement hôtelier :
1 place pour 3 chambres
- Équipement d'intérêt collectif et services publics :
La surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants.
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires
 - Entrepôt :
1 place pour 400 m² de surface de plancher
 - Bureau
1 place pour 50 m² de surface de plancher

Dans les secteurs identifiés comme 'secteurs dérogatoires aux règles relatives aux obligations en matière de stationnement' sur le plan situé en annexe, seules les nouvelles constructions à destinations d'habitation doivent répondre à l'obligation en matière de création de stationnement.

Pour les constructions existantes :

- Pour les extensions de construction : Le nombre de places de stationnement est celui prévu pour les nouvelles constructions, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.
- Pour les changements de destination : Le nombre de place de stationnement est celui prévu pour les nouvelles constructions.
- Pour les travaux de réhabilitation : Aucune place de stationnement n'est requise, même en cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par division ou changement de destination, les normes

définies pour les nouvelles constructions sont applicables pour les nouveaux logements.

Dans les secteurs identifiés comme 'secteurs dérogatoires aux règles relatives aux obligations en matière de stationnement' sur le plan situé en annexe, les dispositions relatives aux constructions existantes ne s'appliquent pas.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un périmètre proche du terrain d'assiette;
- En justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Dans les cas non prévus aux alinéas ci-dessus, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. En zone UA (à l'exception du secteur UAa) :

Il n'est pas fixé de coefficient d'espace vert.

Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé dans les documents graphiques au titre de la loi Paysage doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

13.2. En secteur UAa :

Le coefficient dédié aux espaces verts est fixé à **30%** de la superficie totale du terrain de l'opération.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB englobe divers quartiers d'extension contemporaine de la commune où l'habitat pavillonnaire est dominant. Cette zone demeure mixte puisqu'elle comprend de l'habitat, des services et des activités dont notamment des équipements publics compatibles avec le caractère résidentiel dominant.

La prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'urbanisme et de construction constitue une priorité communale.

Ainsi, chaque projet, à son échelle, prévoira d'intégrer une démarche environnementale et énergétique de manière à limiter les effets du développement urbain sur notre environnement (en particulier pour ce qui concerne l'énergie, l'eau, les déplacements, les déchets et le bruit)

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines
- les constructions à usage d'activités, autres que celles visées à l'article UB 2,

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB 2,

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes

Installations et travaux divers

- les parcs d'attractions visés à l'article R.442-2.a du Code de l'Urbanisme

Eléments repérés comme patrimoine bâti remarquable au titre de la Loi Paysage (L. 123.1.7 du Code l'Urbanisme)

- Il est interdit de démolir les bâtiments remarquables repérés au titre de la loi paysage et figurant aux documents graphiques sauf pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Zones humides

Dans les zones humides à fortes potentialités repérées dans l'atlas cartographique en annexe du PLU :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les affouillements, exhaussements et remblaiements »

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants (comme par exemple : droguerie, laverie, station service, chaufferie, etc.) et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. C'est-à-dire si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à salubrité, la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants.

- les constructions à usage d'activités ou d'artisanat sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par les nuisances qu'elles peuvent engendrer, à la tranquillité du voisinage (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, manutention, risques d'incendie ou d'explosion).

- les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale.

- Pour toute opération supérieure à 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté à la réalisation de logements sociaux tel que définis par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.

- Pour les constructions repérées au document graphique comme « éléments du patrimoine bâti remarquable » au titre de la loi paysage sont uniquement admis les travaux d'extension et d'amélioration s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments sans effet de dénaturer le caractère remarquable du bâtiment »

- Dans les zones humides à faibles et moyennes potentialités repérées sur la carte « potentialités des milieux » en annexe du PLU :

Lors de projets d'aménagement, l'ensemble des mesures permettant de préserver l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides devront être étudiées. En cas d'affouillements, d'exhaussements et de remblaiements, il devra être démontré qu'aucune autre alternative permettant d'assurer la conservation des zones humides n'est possible, et des mesures compensatoires devront être mises en œuvre.

- Dans les zones humides repérées en annexe du PLU, des utilisations et occupations du sol pourront être autorisées pour :
 - Les travaux d'équipements d'intérêt collectif sous réserve qu'aucune autre alternative n'est possible,
 - Les mesures de conservation, de protection, de gestion et de restauration des zones humides,
 - Les cheminements piétonniers sous réserve de ne pas engendrer d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols. »

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Conditions de desserte :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques et dimensions sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, et de viabilité hivernale; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Elles doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Conditions d'accès :

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions ou une insertion dans la marge de recul éventuelle en retrait des limites séparatives.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. En particulier, tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie avec un débit correspondant aux services de secours.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et en suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau public.
- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux instructions des textes en vigueur.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement Non Collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales après que tout moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle aient été envisagés.

Il est conseillé de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou dans le système sanitaire dans les conditions prévues par l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau éclairage reste privé sur les voiries privées.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avérerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches, de maison en maison, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

Des dérogations pourront être desservies sous réserve d'accord express par les services techniques compétents de la collectivité.

En vertu des articles L.332-15 et R.315-29 du Code de l'Urbanisme, il y a obligation pour les promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

4.4 – Gestion des déchets

Des locaux permettant le rangement des containers pour les ordures ménagères et les déchets verts doivent obligatoirement être prévus lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité. Ils doivent être soit intégrés dans les bâtiments principaux en rez-de-chaussée, soit enterrés. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de :
- 35m minimum par rapport à l'axe de la déviation Nord de Clisson *et 75m pour les constructions situées en dehors des zones urbanisées.*
 - 5m minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privée ouverte au public
 - 5m minimum par rapport à la limite du domaine ferroviaire de la voie ferrée

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- En cas d'extension limitée à 30% de la surface de plancher, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- A l'intérieur des lotissements ayant conservé leurs règles
- Dans le cadre d'une opération de plus de cinq logements, uniquement pour le recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes au public, à l'exception de la déviation de Clisson, de la voie ferrée et des constructions situées hors zone urbanisée, pour lesquelles les prescriptions de l'article 6.1 s'appliquent.
- Pour les bâtiments et annexes situés sur un terrain à l'angle de deux voies le retrait depuis une des voies pourra être réduite à 3m au lieu des 5m.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

7.1. Dans une bande de 20 m

Comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d'un retrait, le recul observé doit être au minimum de 3m.

7.2. Au-delà de la bande de 20 m

Comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie), les constructions (sauf annexes) doivent obligatoirement être édifiées en retrait des limites séparatives. La distance minimale à observer doit être égale à la hauteur à la gouttière du bâtiment à construire. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

7.3. Cas particuliers des constructions en limites de zones agricoles ou naturelles

Les constructions doivent respecter un recul de 10m minimum par rapport aux limites des zones agricoles A ou naturelles N du PLU.

Pour les projets jouxtant un Espace Boisé Classé ou les haies protégées au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme inscrites au document graphique, le projet devra tenir compte d'une marge de recul suffisante pour ne pas porter atteinte à la pérennité du boisement.

7.4. Des implantations différentes du 7.1, du 7.2 et du 7.3. peuvent être admises :

- Au-delà de la bande de 20 mètres, une construction peut être édifiée sur une limite séparative dans les cas suivants :
 - édification d'annexe à la construction principale dans la limite de 50 m² de surface de plancher, la hauteur de la construction en limite ne pourra excéder 3,20 m sur la limite de propriété
 - extension de la construction existante de la limite de 30% de surface de plancher, la hauteur de la construction en limite ne pourra excéder 3,20 m sur la limite de propriété
- pour les travaux d'extension ou de surélévation exécutés sur les constructions existantes implantées avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de s'inscrire physiquement dans le prolongement du bâtiment existant.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.
- pour les lotissements dont les règles ont été maintenues
- pour les constructions dont le niveau de performance énergétique est supérieur à la réglementation en vigueur

7.5. Des implantations différentes du 7.3 peuvent être admises :

Pour l'extension des constructions existantes situées dans ou à proximité immédiate de la zone de recul de 10 mètres, à la date d'approbation du PLU, en 2008, dans la limite de 30% de la surface de plancher et avec un maximum de 50m² de surface de plancher, et sous réserve de :

- respecter les articles 7.1, 7.2 et 7.4 du règlement,
- ne pas entraîner la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires,
- être justifié par la configuration de la parcelle qui contraint l'extension de la construction à un autre endroit de la propriété.

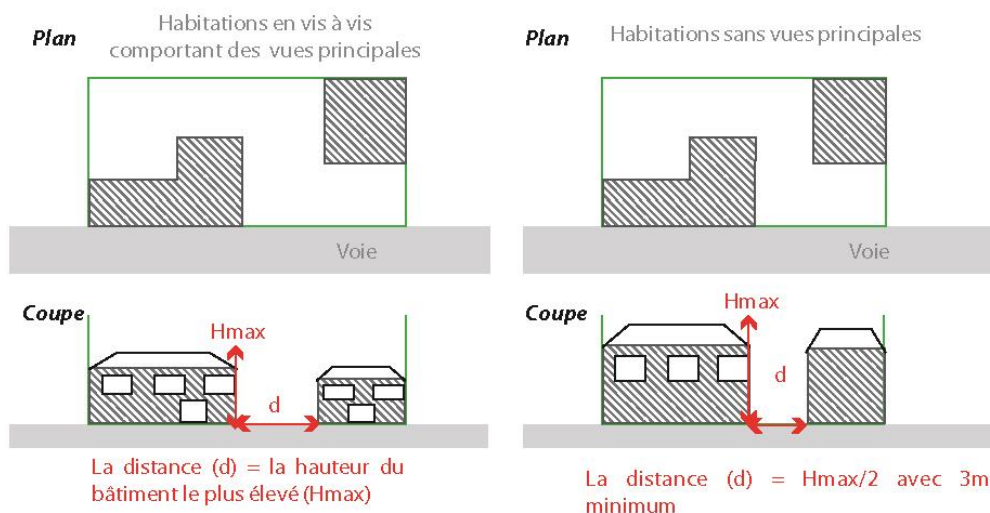
ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Les constructions sur une même propriété peuvent être accolées sous réserves de préserver l'éclairement satisfaisant des pièces principales.

8.2. Dans le cas de constructions non contiguës sur une même propriété :

- Lorsque les constructions comportent des baies constituant l'éclairement premier des pièces principales, sur les deux façades en vis à vis, la distance est égale à la hauteur de la construction la plus élevée.
- Lorsque les 2 constructions en vis à vis comportent des vues secondaires ou des murs aveugles, la distance entre les deux constructions est égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3m.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ



ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Le coefficient d'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder **40%** de la superficie totale de la parcelle.

9.2. Des emprises au sol différentes du **9.1** peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur de façade de toute construction ne pourra excéder :

- **pour les habitations** : **7m** mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau soit correspondant à R+1+combles.

- **pour les activités et les équipements** : **9m** maximum mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

10.2. Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect général

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou les ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R 111-21).

Les constructions contemporaines pourront être autorisées à la condition d'une composition architecturale de qualité s'insérant en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les éléments de patrimoine bâti remarquable sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

11.2. Traitement des façades

Les façades (et pignons) existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en bois, brique, pierre, brique de parement... ou un enduit taloché ou gratté de couleur claire. Les matériaux utilisés doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre, etc) est interdit.

Façades commerciales : Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme.

11.3. Éléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être implantés de façon à être le moins visible des voies et emprises publiques ;
- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public (implantation et couleur). Par ailleurs, seule l'implantation d'une antenne collective sur les

immeubles collectifs est autorisée.

11.4. Toitures et couvertures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 16° et 26° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures des constructions et des parties des constructions d'architecture contemporaine pourront être différentes.

Elles doivent être réalisées en tuiles semi rondes, tige de botte, de teinte rouge orangée en usage dans la région. Les toitures des constructions et des parties des constructions d'architecture contemporaine pourront être différentes. Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en accord avec l'environnement immédiat.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'intégrer parfaitement à la toiture.

Toutefois, pour les annexes et garages, ainsi que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les toitures à 1 pente, les toitures terrasses et les toitures mansardes sont admises. Dans le cas de toitures terrasses notamment concernant les annexes et garage, leur végétalisation est fortement recommandée pour participer à la rétention de l'eau à la parcelle.

Par ailleurs, pour les constructions implantées en parcelle d'angle, un traitement particulier est autorisé.

11.5. Clôtures

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Elle assure la première représentation de l'habitation sur la rue et a un impact visuel important sur l'espace urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Aspect des clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales (d'après la liste de végétaux recommandés en annexe II du PLU) doublées ou non d'un grillage,
- Soit par des murs en pierres ou en maçonnerie recouverts d'un enduit
- Soit par un dispositif à claire-voie* comportant ou non un mur bahut**, et éventuellement doublé d'une haie composée d'essences locales (d'après la liste de végétaux recommandés en annexe II du PLU)

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs traditionnels représentant une valeur patrimoniale (murs de pierre notamment) la conservation et la restauration de ces murs est obligatoire.

Les murs seront recouverts d'enduits dont la teinte sera proche de celle de la maison. Les teintes trop claires ou trop vives ne sont pas autorisées.

Les dispositifs à claire voie seront constituée de métal (acier ou aluminium laqué), de bois ou de plastique. Ils pourront être constitués par exemple, de grilles, planches verticales, lisses horizontales...

Les portails et portillons devront s'intégrer de façon harmonieuse avec le reste de la clôture. Les matériaux et la couleur devront ainsi être identiques à ceux du reste de la clôture et du contexte environnant. La hauteur des piliers et des vantaux devra également concorder avec celle du reste de la clôture.

Hauteur des clôtures

- En façade sur rue
 - Règle générale
La hauteur maximale d'une clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. La hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui la jouxte, avant tout remaniement du terrain.
Si la clôture est composée d'un mur en pierre ou en maçonnerie, ou d'un dispositif à claire-voie comportant un mur bahut, le mur ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur.
 - Cas des clôtures en façade sur rue et intégrant un mur de soutènement
Lorsque le mur de soutènement atteint une hauteur supérieure à 1,50 mètres, il pourra être admis, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, qu'au-delà de cette hauteur, le mur de soutènement puisse être rehaussée d'un dispositif à claire voie de 1,50 mètres maximum, doublée ou non d'une haie composées

d'essences locales.

Lorsque le mur de soutènement mesure une hauteur inférieure à 1,50 mètre, la clôture comprenant le mur de soutènement ne pourra dépasser 2,50 mètres de hauteur. La partie supérieure du mur de soutènement sera constituée d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.

➤ Cas des clôtures implantées en haut de talus en limite d'emprise publique

Lorsqu'une clôture est implantée en haut d'un talus, elle devra respecter la règle générale et ne pourra être supérieure à 1,50 mètre.

- En limite séparative

La hauteur maximale d'une clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. La hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du sol du terrain, avant tout remaniement du terrain.

- En bordure des espaces libres paysagers, des espaces verts, des cheminements doux

La hauteur maximale d'une clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. La hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui la jouxte, avant tout remaniement du terrain.

Si la clôture est composée d'un mur en pierre ou en maçonnerie, ou d'un dispositif à claire-voie comportant un mur bahut, le mur ne devra pas excéder 1 mètre de hauteur.

- En limite du domaine ferroviaire

Les clôtures pleines sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres.

** Dispositif à claire-voie : clôture ou garde-corps composé d'éléments espacés et laissant passer du jour entre eux.*

*** Mur bahut : mur bas sur lequel repose une grille ou une balustrade.*

11.6. Annexes

Les abris bois type chalets sont autorisés dans une limite de 10m².

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.7. Travaux portant sur les constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 m de longueur.

Il est fortement conseillé que les places de stationnement situées en surface soient implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, ou réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

12.1. Normes de stationnement

❑ Stationnement des 2 roues :

En cas de création d'immeuble d'habitat collectif, de bureaux, de commerces de plus de 200m² de surface de plancher et établissement recevant du public, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.

□ Stationnement des véhicules automobiles :

	Surface de plancher	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat		1.5 places / logements collectifs 2 places / logement individuel	1 place supplémentaire pour 3 logements doit être prévu dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements. Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.421-3 et R-111-4 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée. Dans le cas d'amélioration ou d'extension de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée à condition qu'il existe déjà au moins 1 place par logement présent sur la parcelle.
2. Hébergement hôtelier		1 place / 2 chambres	
3. Bureaux		1 place / 25m² de surface de plancher	
4. Commerces	≤ 50m² de surface de vente	Pas de norme imposée	Les établissements commerciaux et les garages doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.
	> 50 m² de surface de vente	1 place/50m² de surface de vente	
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/150m² de surface de plancher	
6. Entrepôts		1 place/400m² de surface de plancher	
7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		La surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants.	

Dans les cas non prévus aux alinéas dans le tableau ci-dessus, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Conservation des arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur. Tout abattage d'arbre doit se faire avec compensation.

Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé dans les documents graphiques au titre de la loi Paysage doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

13.2. Plantations à réaliser

13.2.1. La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à **30%** de la superficie totale du terrain.

13.2.2. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble concernant la création de plus de 5 logements, **10% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace vert commun** d'agrément paysager et planté d'arbre de haute tige à raison de 1 arbre pour 25 m² d'espace vert commun. Les voies réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des plantations à réaliser (le pourcentage d'espaces verts liées aux voies est ainsi pris en compte dans le calcul du 13.2.2.).

13.2.3. Le CEV ne s'applique pas :

- pour les terrains de profondeur inférieure ou égale à 20m.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements ou avec un intervalle de 7 mètres maximal dans le cas d'un stationnement en ligne.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 30 cm.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

La zone UZ correspond à un secteur de reconversion et de requalification urbaine à l'échelle du quartier Champ de Foire sous forme d'une opération d'ensemble. Cette zone est mixte car elle vise à accueillir de l'habitat de densité moyenne, des services, activités tertiaires (bureaux) et des équipements d'intérêt collectifs (cinéma)

La prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'urbanisme et de construction constitue une priorité communale.

Ainsi, chaque projet, à son échelle, prévoira d'intégrer une démarche environnementale et énergétique de manière à limiter les effets du développement urbain sur notre environnement (en particulier pour ce qui concerne l'énergie, l'eau, les déplacements, les déchets et le bruit)

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UZ 2,

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes

Installations et travaux divers

- les parcs d'attractions visés à l'article R.442-2.a du Code de l'Urbanisme

Zones humides

Dans les zones humides à fortes potentialités repérées dans l'atlas cartographique en annexe du PLU :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les affouillements, exhaussements et remblaiements »

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants (comme par exemple : droguerie, laverie, chaufferie, etc.) et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. C'est-à-dire si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à salubrité, la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants.

- les constructions à usage d'activités ou d'artisanat sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par les nuisances qu'elles peuvent engendrer, à la tranquillité du voisinage (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion).

- Sur l'ensemble du secteur 1 « Champ de Foire » tel que défini dans le dossier de création de la ZAC du Champ de Foire et du Centre Ville Historique, il devra être réalisé un pourcentage égal ou supérieur à 20% de logements sociaux tels que définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'Habitat.

- Dans les zones humides à faibles et moyennes potentialités repérées sur la carte « potentialités des milieux » en annexe du PLU :

Lors de projets d'aménagement, l'ensemble des mesures permettant de préserver l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides devront être étudiées. En cas d'affouillements, d'exhaussements et de remblaiements, il devra être démontré qu'aucune autre alternative permettant d'assurer la conservation des zones humides n'est possible, et des mesures compensatoires devront être mises en œuvre.

- Dans les zones humides repérées en annexe du PLU, des utilisations et occupations du sol pourront être autorisées pour :

- Les travaux d'équipements d'intérêt collectif sous réserve qu'aucune autre alternative n'est possible,
- Les mesures de conservation, de protection, de gestion et de restauration des zones humides,
- Les cheminements piétonniers sous réserve de ne pas engendrer d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols. »

ARTICLE UZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Conditions de desserte :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques et dimensions sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, et de viabilité hivernale; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Dans l'éventualité où leurs longueurs dépasseraient les 40 m, elles doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Conditions d'accès :

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions.

ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. En particulier, tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie avec un débit correspondant aux services de secours.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux

résiduelles urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et en suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau public.
- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux instructions des textes en vigueur.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement Non Collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales après que tout moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle aient été envisagés.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou dans le système sanitaire dans les conditions prévues par l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau éclairage reste privé sur les voiries privées.

Des dérogations pourront être desservies sous réserve d'accord express par les services techniques compétents de la collectivité.

En vertu des articles L.332-15 et R.315-29 du Code de l'Urbanisme, il y a obligation pour les promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

4.4 – Gestion des déchets

Des locaux permettant le rangement des containers pour les ordures ménagères et les déchets verts doivent obligatoirement être prévus lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité. Ils doivent être soit intégrés dans les bâtiments principaux en rez-de-chaussée, soit enterrés. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou projetées, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.
- soit en retrait en respectant une continuité des emprises bâties (alignement constitué par les rangs de construction) avec un retrait minimum 3 mètres des voies et emprises publiques principales, existantes ou projetées.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m minimum par rapport à la limite du domaine ferroviaire de la voie ferrée.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension limitée à 30% de la surface de plancher, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent s'édifier :

- soit sur les deux limites séparatives latérales,
- soit en retrait de l'une ou l'autre des limites séparatives ou des deux limites.
- en aucun cas le retrait ne peut être inférieur à 3m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- pour les travaux d'extension ou de surélévation exécutés sur les constructions existantes implantées avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de s'inscrire physiquement dans le prolongement du bâtiment existant.
- pour les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

7.3. Pour les projets jouxtant un Espace Boisé Classé ou les haies protégées au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme inscrites au document graphique, le projet devra tenir compte d'une marge de recul suffisante pour ne pas porter atteinte à la pérennité du boisement.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur de façade des constructions ne peut excéder :

- pour les habitations : 12.5 m (R+3 avec garde corps plein) du sol naturel à l'égout .Ponctuellement, au sein d'une même construction, cette hauteur peut comporter des décrochements allant jusqu'à 15,20 m (R+4).
- pour les activités tertiaires : 15 m du sol naturel à l'égout

10.2 Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.
- la réalisation d'un immeuble « signal » pour le quartier implanté à l'angle des voies structurantes, une hauteur

- maximale de façade dérogatoire de 22m correspondant à du R+6 sera étudiée.
- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect général

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou les ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R 111-21).

Les constructions contemporaines sont autorisées à la condition d'une composition architecturale de qualité s'insérant en harmonie avec l'environnement immédiat.

11.2. Traitement des façades

Les façades (et pignons) existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en bois, brique, pierre, brique de parement... ou un enduit taloché ou gratté de couleur claire. Les matériaux utilisés doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre, etc) est interdit.

L'emploi de matériaux type « PVC » est strictement prohibé.

Les matériaux contemporains seront admis s'ils servent une composition architecturale de qualité ou un bâtiment de conception bioclimatique.

Façades commerciales : Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme.

11.3. Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être implantés de façon à ne pas être visibles des voies et emprises publiques ;
- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public (implantation et couleur). Par ailleurs, seule l'implantation d'une antenne collective sur les immeubles collectifs est autorisée.

11.4. Toitures et couvertures

Elles doivent être réalisées en tuiles semi rondes, tige de botte, de teinte rouge orangée en usage dans la région. Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en accord avec l'environnement immédiat.

Les toitures des constructions et des parties des constructions d'architecture contemporaine pourront être différentes.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'intégrer parfaitement à la toiture.

Dans le cas de toitures terrasses notamment concernant les annexes et garage, leur végétalisation est fortement recommandée pour participer à la rétention de l'eau à la parcelle.

Par ailleurs, pour les constructions implantées en parcelle d'angle, un traitement particulier est autorisé.

11.6. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.7. Travaux portant sur les constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de

sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les immeubles d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Une partie des places nécessaires au bon fonctionnement des immeubles de bureaux peut en revanche être trouvée sur l'espace public.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 m de longueur sur l'emprise de la parcelle.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible: soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

12.1. Normes de stationnement

❑ Stationnement des 2 roues :

En cas de création d'immeuble d'habitat collectif, de bureaux, de commerces de plus de 200m² de surface de plancher et établissement recevant du public, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.

❑ Stationnement des véhicules automobiles :

	Surface de plancher	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat		1 place / logement sur l'assiette de terrain de la construction.	1 place supplémentaire pour 3 logements doit être prévu dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements. Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.421-3 et R-111-4 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée. Dans le cas <u>d'amélioration ou d'extension de logement existant</u> à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée à condition qu'il existe déjà au moins 1 place par logement présent sur la parcelle.
2. Hébergement hôtelier		1 place / 3 chambres	
3. Bureaux		1 place / 50 m ² (sur la parcelle)	
3. Cinéma		1 place / 3 places assises	
4. Commerces	≤100m ² de surface de vente	Pas de norme imposée	Les établissements commerciaux et les garages doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.
	>100m ² de surface de vente	1 place/50m ² de surface de vente	
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/100m ² de surface de plancher	
6. Entrepôts		1 place/400m ² de surface de plancher	

7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		La surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants. Le stationnement public sera mutualisé avec les places réservées à d'autres activités sur la zone.
--	--	---

Dans les cas non prévus aux alinéas dans le tableau ci-dessus, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

ARTICLE UZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Pour les immeubles à vocation tertiaire, la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain. Si, pour des raisons techniques ou architecturales, ces plantations ne peuvent être réalisées, le projet devra obligatoirement comporter des aménagements paysagers de nature à répondre à la dimension d'éco quartier (toiture végétalisée, murs végétalisés, parkings végétalisés, etc.). La surface de ces aménagements ne pourra être inférieure à 30% de la superficie totale de la parcelle.

Pour les immeubles de logements (collectifs ou individuels), La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à **30%** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone **UE** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques dédiées aux activités artisanales, tertiaires et commerciales ne provoquant pas de nuisances particulières (Zone spécialisées de Moulin et de Câlin).

Elle comprend en outre un secteur spécifique et un sous-secteur spécifique:

- un **secteur UEi** relatif au parc industriel de Tabari pouvant accueillir des activités à vocations industrielles présentant des nuisances.
- un **sous secteur UEia** correspondant au tissu industriel ancien du Parc Industriel de Tabari.

La prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'urbanisme et de construction constitue une priorité communale.

Ainsi, chaque projet, à son échelle, prévoira d'intégrer une démarche environnementale et énergétique de manière à limiter les effets du développement urbain sur notre environnement (en particulier pour ce qui concerne l'énergie, l'eau, les déplacements, les déchets et le bruit)

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1.1. En zone UE (excepté les secteurs UEi) :

Constructions

- les bâtiments d'exploitation agricole et forestière.
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2.1.
- les constructions destinées aux activités autres que celles visées à l'article UE2.1.
- Les constructions destinées aux activités industrielles nuisantes.
- Dans la zone d'activité de Tabari, les commerces à dominante alimentaire

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UE 2.1.

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravaning
- les installations de caravanes dès lors qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur des terrains bâtis ou non bâtis.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances

Eléments repérés comme patrimoine bâti remarquable au titre de la Loi Paysage (L. 123.1.7 du Code l'Urbanisme)

- Il est interdit de démolir les bâtiments remarquables repérés au titre de la loi paysage et figurant aux documents graphiques sauf pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

1.2. En secteur UEi :

Constructions

- les bâtiments d'exploitation agricole et forestière.
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2.2.
- Les constructions d'hébergement hôtelier.
- L'ouverture de nouveaux commerces de détail au sens de l'INSEE

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanning
- les installations de caravanes dès lors qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur des terrains bâtis ou non bâtis.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances

Zones humides

Dans les zones humides à fortes potentialités repérées dans l'atlas cartographique en annexe du PLU :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les affouillements, exhaussements et remblaiements »

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les zones humides à faibles et moyennes potentialités repérées sur la carte « potentialités des milieux » en annexe du PLU :

Lors de projets d'aménagement, l'ensemble des mesures permettant de préserver l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides devront être étudiées. En cas d'affouillements, d'exhaussements et de remblaiements, il devra être démontré qu'aucune autre alternative permettant d'assurer la conservation des zones humides n'est possible, et des mesures compensatoires devront être mises en œuvre.

- Dans les zones humides repérées en annexe du PLU, des utilisations et occupations du sol pourront être autorisées pour :
 - Les travaux d'équipements d'intérêt collectif sous réserve qu'aucune autre alternative n'est possible,
 - Les mesures de conservation, de protection, de gestion et de restauration des zones humides,
 - Les cheminements piétonniers sous réserve de ne pas engendrer d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols. »

2.1. En zone UE :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
 - que la surface de plancher n'excède pas 100m² et que la surface des annexes n'excède pas 30m².
 - que la surface du bâtiment professionnel soit au minimum de 150m²
 - qu'elles jouxtent le bâtiment professionnel
- Les travaux d'aménagement, d'amélioration ou de transformation des constructions existantes avant l'approbation du PLU qui ne répondent pas à la vocation de la zone et ce dans la limite de leurs volumes et structures existantes sont autorisés.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone. C'est-à-dire si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à salubrité, la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants.
- les constructions à usage d'activités ou d'artisanat sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par les nuisances qu'elles peuvent engendrer, à la tranquillité du voisinage (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion).
- Pour les constructions repérées au document graphique comme « éléments du patrimoine bâti remarquable » au titre de la loi paysage sont uniquement admis les travaux d'extension et d'amélioration s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments sans effet de dénaturer le caractère remarquable du bâtiment »

2.2. En secteur UEi :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
 - que la surface de plancher n'excède pas 100m² et que la surface des annexes n'excède pas 30m².
 - que la surface du bâtiment professionnel soit au minimum de 150m²
 - qu'elles jouxtent le bâtiment professionnel
- Les travaux d'aménagement, d'amélioration ou de transformation des constructions existantes avant l'approbation du PLU qui ne répondent pas à la vocation de la zone et ce dans la limite de leurs volumes et structures existantes sont autorisés.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Conditions de desserte :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques et dimensions sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, et de viabilité hivernale; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Elles doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Conditions d'accès :

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions ou une insertion dans la marge de recul éventuelle en retrait des limites séparatives.

Les accès directs sur la RDN149 sont interdits.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. En particulier, tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie avec un débit correspondant aux services de secours.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et en suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau public.
- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux instructions des textes en vigueur.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement Non Collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales après que tout moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle aient été envisagés.

Il est conseillé de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou dans le système sanitaire dans les conditions prévues par l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau éclairage reste privé sur les voiries privées.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avérerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches, de maison en maison, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

Des dérogations pourront être desservies sous réserve d'accord express par les services techniques compétents de la collectivité.

En vertu des articles L.332-15 et R.315-29 du Code de l'Urbanisme, il y a obligation pour les promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

4.4 – Gestion des déchets

Des aires spécifiques permettant le rangement des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus lors de la construction d'immeubles de bureaux et d'activité. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD 149 (Déviation Nord / Est de Clisson)
- 20 m de l'alignement du domaine public le long de la route de Nantes, côté ouest (extension ZA Câlin)
- 15 m de l'axe de la RD 54 (Route de saint-Hilaire à Tillières)
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques
- 5 m de la limite du domaine ferroviaire

Conformément aux prescriptions du schéma Routier Départemental, **en dehors des zones urbanisées**, un recul s'applique par rapport à l'axe de la voie :

- RD 149 (Déviation Nord / Est, voie à grande circulation et Route Principale de Catégorie 2) : recul minimum de 75m pouvant être ramené à 35m en cas d'élaboration d'un projet urbain ou en cas de construction d'un bâtiment agricole.
- RD 763 (Route de Cugand, voie à grande circulation et Liaison structurante) : recul minimum de 100m pour les constructions à usage d'habitat et 75m pour les constructions à usage d'activités pouvant être ramené à 50m en cas de projet urbain ou en cas de construction d'un bâtiment agricole.
- RD 117 (Route de Saint-Lumine, Liaison structurante) : recul minimum de 100m pour des constructions à usage d'habitat et 50m pour les constructions à usage d'activités.
- Pour les autres Routes Départemental du Réseau de Desserte Locale : un recul minimum de 25m doit être appliqué.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent respecter une distance minimale de **6m** par rapport aux limites séparatives.

Les bâtiments pourront être édifiés sur une seule limite séparative sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu.

7.2. Cas particulier des constructions en limites de zones autres qu'UE :

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 10m par rapport aux limites de zones.

7.3. Des implantations différentes du 7.1 et du 7.2 peuvent être admises :

- pour les travaux d'extension ou de surélévation exécutés sur les constructions existantes implantées avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de s'inscrire physiquement dans le prolongement du bâtiment existant.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Pour les projets jouxtant un Espace Boisé Classé ou les haies protégées au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme inscrites au document graphique, le projet devra tenir compte d'une marge de recul suffisante pour ne pas porter atteinte à la pérennité du boisement.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre 2 bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne doit pas excéder **60%** de la superficie totale du terrain.

En secteur UEia, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. En zone UE (excepté en zone UEi) :

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder **10m** mesuré du terrain naturel au faîtage.

10.2. En secteur Uei

Il n'est pas fixé de règles de hauteur maximale.

10.3. Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées pour :

- les adaptations en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures techniques des constructions à destination industrielles.
- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect général

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou les ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R 111-21).

Les constructions ou installations devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement surtout pour les parties de la zone UE situé en bordure de zones naturelles ou d'habitation.

Les éléments de patrimoine bâti remarquable sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

11.2. Traitement des façades et toitures

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc..., est interdit.

Le bâtiment, composé avec ses espaces extérieurs, utilisera de préférence des matériaux traditionnels ou industriels de qualité tels que bardage en bac acier laqué en usine, fibrociment teinté, produits verriers, aluminium... Est en revanche interdit l'emploi de la tôle ondulée galvanisée et des fibrociments laissés brutes.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'intégrer parfaitement à la toiture.

11.3. Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2m.

Les clôtures grillagées doivent comporter un soubassement d'au moins 5 cm minimum de hauteur le long de la limite avec le trottoir.

Les clôtures grillagées situées en limite avec une zone N ou A doivent être accompagnées d'une haie bocagère permettant sa bonne intégration dans l'environnement naturel ou agricole.

11.4. Annexes

Tous les bâtiments annexes nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les accès, aires de stationnement, le stockage ainsi que les espaces verts et clôtures seront traités avec soin tant dans leur composition et leur emplacement que dans leurs matériaux.

Les aires techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 m de longueur.

Il est fortement conseillé que les places de stationnement situées en surface soient implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, ou soient réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

12.1. Normes de stationnement

☐ Stationnement des 2 roues :

En cas de création d'immeuble d'habitat collectif, de bureaux, de commerces de plus de 200m² de surface de plancher et établissement recevant du public, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.

☐ Stationnement des véhicules automobiles :

	Surface de plancher	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Logements de fonction		2 places/ logement	Dans le cas d'amélioration ou d'extension de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée à condition qu'il existe déjà au moins 1 place par logement présent sur la parcelle.
2. Hébergement hôtelier		1 place / 2 chambres	
3. Bureaux		1 place / 25m ² de surface de plancher	
4. Commerces	≤150m ² de surface de vente	Pas de norme imposée	Les établissements commerciaux et les garages doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.
	>150 m ² de surface de vente	1 place/20m ² de surface de vente	

5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/50m ² de surface de plancher	
6. Entrepôts et établissements industriels		La surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants. Le stationnement public sera mutualisé avec les places réservées à d'autres activités sur la zone.	
7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			

Dans les cas non prévus aux alinéas dans le tableau ci-dessus, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Marges de reculement fixées à l'article UE6 et les marges d'isolement fixées à l'article UE7 seront, dans la mesure du possible, plantées d'arbres.

Extension de la ZA Câlin :

Les talus situés le long de la route de Nantes devront être paysagés.

Un double alignement d'arbres devra être planté le long de la route de Nantes, entre le haut du talus et les bâtiments à construire (plantation d'une largeur d'au moins 15 mètres).

Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent être plantées à raison d'un arbre (d'une circonférence minimum de 0,20/0,22 m mesurée à 1 m du sol) pour 4 emplacements. Ces plantations seront réparties harmonieusement sur l'ensemble de la surface de stationnement. Cette disposition ne s'applique pas au **sous-secteur UEia**

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à **10%** de la superficie totale du terrain et devra être positionnée en bordure de voie, à l'exception du **sous-secteur UEia** où il n'est pas fixé de coefficient d'espaces verts.

Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé dans les documents graphiques au titre de la loi Paysage doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone

La zone **UL** correspond à un secteur d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux sports, aux loisirs, au tourisme, aux équipements scolaires et culturels, aux aires de jeux ouvertes au public et aux aires de stationnement.

Cette zone comprend en outre un secteur spécifique :

- un **secteur ULg** réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage au nord de la commune conformes aux dispositions de la loi du 5 juillet 2000.

La prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'urbanisme et de construction constitue une priorité communale.

Ainsi, chaque projet, à son échelle, prévoira d'intégrer une démarche environnementale et énergétique de manière à limiter les effets du développement urbain sur notre environnement (en particulier pour ce qui concerne l'énergie, l'eau, les déplacements, les déchets et le bruit)

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zones humides

Dans les zones humides à fortes potentialités repérées dans l'atlas cartographique en annexe du PLU :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les affouillements, exhaussements et remblaiements »

1.1. En zone UL (à l'exception du secteur ULg) :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UL 2
- les constructions à usage de bureaux et de commerces
- les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie, à la fonction d'entrepôt à l'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de toute nature (feraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.2. En secteur ULg :

Constructions

- les bâtiments d'exploitation agricole et forestière.
- les constructions destinées aux activités artisanales, tertiaires ou commerciales ainsi que les activités industrielles nuisantes.
- Les constructions d'hébergement hôtelier.

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. En zone UL, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à la protection, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone, doivent être accolées au bâtiment principal. A titre exceptionnel, une autorisation différente pourra être autorisée notamment au regard de l'usage fonctionnel de l'ensemble des bâtiments. Il pourra être dérogé à la règle, à charge, pour le pétitionnaire, d'en démontrer la nécessité.
- Dans les zones humides à faibles et moyennes potentialités repérées sur la carte « potentialités des milieux » en annexe du PLU :
Lors de projets d'aménagement, l'ensemble des mesures permettant de préserver l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides devront être étudiées. En cas d'affouillements, d'exhaussements et de remblaiements, il devra être démontré qu'aucune autre alternative permettant d'assurer la conservation des zones humides n'est possible, et des mesures compensatoires devront être mises en œuvre.
- Dans les zones humides repérées en annexe du PLU, des utilisations et occupations du sol pourront être autorisées pour :
 - Les travaux d'équipements d'intérêt collectif sous réserve qu'aucune autre alternative n'est possible,
 - Les mesures de conservation, de protection, de gestion et de restauration des zones humides,
 - Les cheminements piétonniers sous réserve de ne pas engendrer d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols. »

2.2. En secteur ULg :

- Les aires d'accueil pour les gens du voyage dans la mesure où elles sont conformes aux dispositions de la loi du 5 juillet 2000.

ARTICLE UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Conditions de desserte :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques et dimensions sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, et de viabilité hivernale; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Elles doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Conditions d'accès :

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions ou une insertion dans la marge de recul éventuelle en retrait des limites séparatives.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. En particulier, tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie avec un débit correspondant aux services de secours.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et en suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau public.
- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux instructions des textes en vigueur.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement Non Collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales après que tout moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle aient été envisagés.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou dans le système sanitaire dans les conditions prévues par l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités pratiquées et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau éclairage reste privé sur les voiries privées.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avérerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

Des dérogations pourront être desservies sous réserve d'accord express par les services techniques compétents de la

collectivité.

En vertu des articles L.332-15 et R.315-29 du Code de l'Urbanisme, il y a obligation pour les promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

4.4 – Gestion des déchets

Des aires spécifiques permettant le rangement des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus lors de la construction d'immeubles liés aux équipements. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 35m de l'axe de la RD149 et de la déviation Nord de Clisson
- 15m de l'axe de la RD54 (Route de Saint Hilaire à Tillières)
- 5m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques

Conformément aux prescriptions du schéma Routier Départemental, **en dehors des zones urbanisées**, un recul s'applique par rapport à l'axe de la voie :

- RD 149 (Déviation Nord / Est, voie à grande circulation et Route Principale de Catégorie 2) : recul minimum de 75m pouvant être ramené à 35m en cas d'élaboration d'un projet urbain ou en cas de construction d'un bâtiment agricole.
- RD 763 (Route de Cugand, voie à grande circulation et Liaison structurante) : recul minimum de 100m pour les constructions à usage d'habitat et 75m pour les constructions à usage d'activités pouvant être ramené à 50m en cas de projet urbain ou en cas de construction d'un bâtiment agricole.
- RD 117 (Route de Saint-Lumine, Liaison structurante) : recul minimum de 100m pour des constructions à usage d'habitat et 50m pour les constructions à usage d'activités.
- Pour les autres Routes Départemental du Réseau de Desserte Locale : un recul minimum de 25m doit être appliqué.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent respecter une distance minimale de **3 m** par rapport aux limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les constructions de hauteur inférieure à 3,20m.
- pour les travaux d'extension ou de surélévation exécutés sur les constructions existantes implantées avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de s'inscrire physiquement dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3. Pour les projets jouxtant un Espace Boisé Classé ou les haies protégées au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme inscrites au document graphique, le projet devra tenir compte d'une marge de recul suffisante pour ne pas porter atteinte à la pérennité du boisement.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre 2 bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4m.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m mesuré du terrain naturel au faîtage.

10.2. Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci, ainsi que pour tout bâtiment ou équipement public

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect général

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou les ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R 111-21).

Les constructions ou installations devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement surtout pour les parties de la zone UL situé en bordure de zones naturelles ou d'habitation.

11.2. Traitement des façades et toitures

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc..., est interdit.

Le bâtiment, composé avec ses espaces extérieurs, utilisera de préférence des matériaux traditionnels ou industriels de qualité tels que bardage en bac acier laqué en usine, fibrociment teinté, produits verriers, aluminium... Est en revanche interdit l'emploi de la tôle ondulée galvanisée et des fibrociments laissés brutes.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'intégrer parfaitement à la toiture.

11.3. Clôtures

Les clôtures doivent avoir une dominante végétale dans leur aspect. Elles peuvent toutefois être constituées de grilles ou grillages ouvrant la vue sur pelouses ou plantations. Les clôtures grillagées doivent comporter un soubassement d'au moins 5 cm minimum de hauteur le long de la limite avec le trottoir.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2m.

11.4. Annexes

Tous les bâtiments annexes nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les accès, aires de stationnement, le stockage ainsi que les espaces verts et clôtures seront traités avec soin tant dans leur composition et leur emplacement que dans leurs matériaux.

Les aires techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 m de longueur.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible: soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

12.1. Normes de stationnement

☐ Stationnement des 2 roues :

En cas de création d'immeuble de bureaux ou d'établissement recevant du public, des locaux ou aires réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.

☐ Stationnement des véhicules automobiles :

	Surface de plancher	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Logements de fonction		2 places/ logement	Dans le cas d'amélioration ou d'extension de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée à condition qu'il existe déjà au moins 1 place par logement présent sur la parcelle.
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		La surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants. Le stationnement public sera mutualisé avec les places réservées à d'autres activités sur la zone.	

Dans les cas non prévus aux alinéas dans le tableau ci-dessus, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Marges de reculement fixées à l'article UL 6 et les marges d'isolement fixées à l'article UL 7 seront, dans la mesure du possible, plantées d'arbres.

Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales.

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent être plantées à raison d'un arbre (d'une circonférence minimum de 0,20/0,22 m mesurée à 1 m du sol) pour 4 emplacements. Ces plantations seront réparties harmonieusement sur l'ensemble de la surface de stationnement.

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à **10%** de la superficie totale du terrain.

Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé dans les documents graphiques au titre de la loi Paysage doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond aux secteurs du territoire insuffisamment équipés dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

L'aménagement futur de ces secteurs devra respecter les orientations particulières d'aménagement qui y ont été définies.

La zone 1 AU se compose de 2 secteurs :

- un secteur **1AUb** à vocation mixte destinée à recevoir des constructions résidentielles de type pavillonnaire.
- un secteur **1AUei** à vocation économique pouvant accueillir des constructions industrielles pouvant présenter des nuisances et correspond au périmètre de la ZAC Tabari 2.

La lettre suivant le sigle 1AU aux documents graphiques renvoie à la zone U de référence ('ex : la zone 1AUb renvoie à la zone UB et la zone 1AUei renvoie au secteur UEi). Le règlement de la zone U de référence est applicable à la zone AU, sauf prescriptions particulières de la zone AU.

La prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'urbanisme et de construction constitue une priorité communale.

Ainsi, chaque projet, à son échelle, prévoira d'intégrer une démarche environnementale et énergétique de manière à limiter les effets du développement urbain sur notre environnement (en particulier pour ce qui concerne l'énergie, l'eau, les déplacements, les déchets et le bruit)

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont applicables les dispositions de l'article 1 de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les voies, les réseaux d'eau, l'assainissement, l'électricité, l'éclairage public, téléphone... sont réalisés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone
- le projet porte sur une superficie minimale de terrain de 1ha ou sur le solde de la zone, lorsque la superficie de 1ha ne peut être atteinte
- la défense incendie du projet est assurée

2.1.1. Les occupations et utilisations du sol admises sont celles résultant de l'application des articles 1 et 2 de la zone U correspondante.

2.2. Dans le cas où les conditions du 2.1. ne sont pas remplies, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans les limites suivantes :
 - 200m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation
 - 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

2.3. - Pour toute opération supérieure à 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté à la réalisation de logements sociaux tel que définis par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Dans le cas de l'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement,
- de traiter l'aire de manoeuvre provisoire de façon à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond aux secteurs du territoire insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU.

Les zones 2AU sont à vocation non différenciée à destination mixte habitat, activités compatibles et équipements.

La zone comprend 2 secteurs :

- **2AUe** qui est à vocation spécialisée et destiné à une urbanisation future d'activités économiques, tertiaires, commerciales ou artisanales non nuisantes.
- **2AUe**, secteur de la Caillerie destiné à recevoir des équipements collectifs ou d'intérêt général.

La lettre suivant le sigle 2AU aux documents graphiques renvoie à la zone U de référence ('ex : la zone 2AUe renvoie donc à la zone UE). Le règlement de la zone U de référence est applicable à la zone 2AU, sauf prescriptions particulières.

La prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'urbanisme et de construction constitue une priorité communale.

Ainsi, chaque projet, à son échelle, prévoira d'intégrer une démarche environnementale et énergétique de manière à limiter les effets du développement urbain sur notre environnement (en particulier pour ce qui concerne l'énergie, l'eau, les déplacements, les déchets et le bruit)

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone

2.2. Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif

2.3. Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à condition qu'elles soient nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.

2.4. La réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans les limites suivantes :

- 200m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation
- 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

En outre, pour les autres règles d'urbanisme applicables dans le cas de réhabilitation, changement de destination et extension, la lettre suivant le sigle 2AU renvoie à la zone U de référence ('ex : la zone 2AUe renvoie à la zone UE). Le règlement de la zone U de référence est applicable à la zone 2AU, dans les limites fixées ci-dessus.

2.5. Les installations à caractère précaires et démontables (cabane de chantier, ...).

ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone :

Cette zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. La zone A englobe notamment le vignoble classé AOC.

La prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'urbanisme et de construction constitue une priorité communale.

Ainsi, chaque projet, à son échelle, prévoira d'intégrer une démarche environnementale et énergétique de manière à limiter les effets du développement urbain sur notre environnement (en particulier pour ce qui concerne l'énergie, l'eau, les déplacements, les déchets et le bruit)

ARTICLE A 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Zones humides

Dans les zones humides à fortes potentialités repérées dans l'atlas cartographique en annexe du PLU :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les affouillements, exhaussements et remblaiements »

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions et sous réserve des dispositions des articles R.111-2, R.111-14-2 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes

2.1. Les affouillements et exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone.

2.2. Les occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole.

Sont considérés comme tels :

2.2.1. Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

En cas de transfert ou de création d'un logement d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être accepté qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

La création de nouveaux logements de fonction ne sera possible qu'après qu'ait été examiné la possibilité de changement de destination ou d'extension d'un bâtiment existant.

Si la construction de logements de fonction neufs s'avère nécessaire ils devront être localisés de préférence en continuité d'une zone Nh1 pour favoriser l'intégration du bâti à venir.

En cas d'impossibilités, et si un chai ou un local professionnel préexiste sur l'exploitation, ils devront ne pas être éloignés de plus de 150m de l'un ou l'autre de ces bâtiments.

2.2.2. Les bâtiments d'exploitation et de gestion agricole ainsi que les installations techniques agricoles.

2.2.3. Les occupations et utilisations du sol à caractère agricole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural.

2.2.4. Les constructions, travaux et ouvrages d'intérêt collectif à destination d'enseignement agricole ou de recherche scientifique agricole (ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement) situées sur le site d'exploitation.

2.2.5. Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) complémentaires d'une exploitation agricole et situées dans une construction existante faisant

éventuellement l'objet d'une extension mesurée (en référence au décret 2003-685) sauf impossibilité technique résultant de risques ou de nuisances sanitaires liés à l'activité agricole.

2.3. Dans le cadre de l'application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve :
 - des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme
 - de respecter les principales caractéristiques du bâtiment
 - de ne pas entraver le développement des activités agricoles environnantes et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel et agricole
 - de ne pas altérer la qualité écologique et paysagère du site

2.4. Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 Dans le sous-secteur Atf uniquement:

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, l'aménagement de terrains familiaux permettant l'implantation de caravanes et des équipements liés, dans les conditions suivantes :

- Le terrain permettra l'installation de deux à six caravanes et sera équipé d'un ou plusieurs blocs sanitaires, le cas échéant accompagné d'un espace commun, dimensionnés en fonction de l'importance du projet.

2.6 Dans les zones humides à faibles et moyennes potentialités repérées sur la carte « potentialités des milieux » en annexe du PLU :

Lors de projets d'aménagement, l'ensemble des mesures permettant de préserver l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides devront être étudiées. En cas d'affouillements, d'exhaussements et de remblaiements, il devra être démontré qu'aucune autre alternative permettant d'assurer la conservation des zones humides n'est possible, et des mesures compensatoires devront être mises en œuvre.

2.7 Dans les zones humides repérées en annexe du PLU, des utilisations et occupations du sol pourront être autorisées pour :

- Les travaux d'équipements d'intérêt collectif sous réserve qu'aucune autre alternative n'est possible,
- Les mesures de conservation, de protection, de gestion et de restauration des zones humides,
- Les cheminements piétonniers sous réserve de ne pas engendrer d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols. »

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Conditions de desserte :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques et dimensions sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, et de viabilité hivernale; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Elles doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Conditions d'accès :

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions ou une insertion dans la marge de recul éventuelle en retrait des limites séparatives.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. En particulier, tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie avec un débit correspondant aux services de secours.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et en suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau public.
- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux instructions des textes en vigueur.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement Non Collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales après que tout moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle aient été envisagés.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou dans le système sanitaire dans les conditions prévues par l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités pratiquées et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau éclairage reste privé sur les voiries privées.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avèrerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

Des dérogations pourront être desservies sous réserve d'accord express par les services techniques compétents de la collectivité.

En vertu des articles L.332-15 et R.315-29 du Code de l'Urbanisme, il y a obligation pour les promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- à un minimum de 35m de l'axe de la RD 149 (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 75m)
- à un minimum de 25m de l'axe des autres routes départementales
- à un minimum de 5m de l'axe des autres voies

Conformément aux prescriptions du schéma Routier Départemental, **en dehors des zones urbanisées**, un recul s'applique par rapport à l'axe de la voie :

- RD 149 (Déviation Nord / Est, voie à grande circulation et Route Principale de Catégorie 2) : recul minimum de 75m pouvant être ramené à 35m en cas d'élaboration d'un projet urbain ou en cas de construction d'un bâtiment agricole.

- RD 763 (Route de Cugand, voie à grande circulation et Liaison structurante) : recul minimum de 100m pour les constructions à usage d'habitat et 75m pour les constructions à usage d'activités pouvant être ramené à 50m en cas de projet urbain ou en cas de construction d'un bâtiment agricole.

-RD 117 (Route de Saint-Lumine, Liaison structurante) : recul minimum de 100m pour des constructions à usage d'habitat et 50m pour les constructions à usage d'activités.

-Pour les autres Routes Départemental du Réseau de Desserte Locale : un recul minimum de 25m doit être appliqué.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.
- Dans les marges de recul, les constructions nouvelles à réaliser dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles sont autorisées (ex : couverture de fumière, aire d'exercice, etc...).

ARTICLE A 7. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, le recul observé de doit pas être inférieur à 4 mètres.

Les installations classées soumises à autorisation devront être implantées à au moins 100 m des limites parcellaires.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximum des constructions est fixée à **7 mètres** à l'égout des toitures, avec des combles aménageables sur 1 niveau maximum (soit R+1+C) pour les bâtiments destinés à l'habitation, et à **10 mètres** pour les autres constructions.

10.2. Le 10.1 ne s'applique pas aux installations techniques agricoles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect général

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou les ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R 111-21).

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments et composée d'essences locales.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Les constructions contemporaines pourront être autorisées à la condition d'une composition architecturale de qualité s'insérant en harmonie avec l'environnement immédiat.

11.2. Traitement des façades

Les façades (et pignons) existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en bois, brique, pierre, brique de parement... ou un enduit taloché ou gratté de couleur claire. Les matériaux utilisés doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre, etc) est interdit.

11.3. Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être implantés de façon à être le moins visible des voies et emprises publiques ;
- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public.

11.4. Toitures et couvertures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 16° et 26° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en tuiles semi rondes, tige de botte, de teinte rouge orangée en usage dans la région. Les toitures des constructions et des parties des constructions d'architecture contemporaine pourront être différentes. Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en accord avec l'environnement immédiat.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'intégrer parfaitement à la toiture.

Toutefois, pour les annexes et garages, ainsi que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les toitures à 1 pente, les toitures terrasses et les toitures mansardes sont admises. Dans le cas de toitures terrasses notamment concernant les annexes et garage, leur végétalisation est fortement recommandée pour participer à la rétention de l'eau à la parcelle.

Par ailleurs, pour les constructions implantées en parcelle d'angle, un traitement particulier est autorisé.

11.5. Clôtures

Les clôtures seront à claire-voie (poteaux+grillage) de 1,50m de hauteur maximum. Elles pourront être doublées de haies vives ou constituées entièrement d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

Les clôtures grillagées doivent comporter un soubassement d'au moins 5 cm minimum de hauteur.

11.6. Annexes

Les abris bois type chalets sont autorisés dans une limite de 10m².

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.7. Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 m de longueur.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible: soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

12.1. Normes de stationnement

☐ Stationnement des 2 roues :

En cas de création d'immeuble d'habitat collectif, de bureaux, de commerces de plus de 200m² de surface de plancher et établissement recevant du public, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.

☐ Stationnement des véhicules automobiles :

	Surface de plancher	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat		2 places / logement	1 place supplémentaire pour 3 logements doit être prévu dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements. Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.421-3 et R-111-4 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée. Dans le cas d'amélioration ou d'extension de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée à condition qu'il existe déjà au moins 1 place par logement présent sur la parcelle.
2. Hébergement (gîte, chambre d'hôte) lié à l'activité agricole		1 place /chambre ou emplacement	

Dans les cas non prévus aux alinéas dans le tableau ci-dessus, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, etc..... doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant la libre circulation du public) et les plantes favorisant l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris...).

L'imperméabilisation des versants des berges est interdites : une bande végétalisée de 2m par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public. Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux.

Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé dans les documents graphiques au titre de la loi Paysage doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

ARTICLE A 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

LES ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, biotopes et paysages ou de la valeur des boisements (propriétés bourgeoises, grands parcs de la ville). Les zones naturelles peuvent également correspondre à des zones de risque inondation (berges de Sèvre et de Moine, Chaintreau).

La prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'urbanisme et de construction constitue une priorité communale.

Ainsi, chaque projet, à son échelle, prévoira d'intégrer une démarche environnementale et énergétique de manière à limiter les effets du développement urbain sur notre environnement (en particulier pour ce qui concerne l'énergie, l'eau, les déplacements, les déchets et le bruit)

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Eléments repérés comme patrimoine bâti remarquable au titre de la Loi Paysage (L.123.1.7 du Code l'Urbanisme)

- Il est interdit de démolir les bâtiments remarquables repérés au titre de la loi paysage et figurant aux documents graphiques sauf pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Zones humides

Dans les zones humides à fortes potentialités repérées dans l'atlas cartographique en annexe du PLU :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les affouillements, exhaussements et remblaiements »

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. En zone N

- l'aménagement, la réfection et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.
- les constructions strictement nécessaires à l'exploitation pastorale et forestière à condition de respecter les notions de sièges d'exploitations (cf. annexe du règlement).
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.
- les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations.
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- Pour les constructions repérées au document graphique comme « éléments du patrimoine bâti remarquable » au titre de la loi paysage sont uniquement admis les travaux d'extension, d'amélioration et de changement de destination s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments sans effet de dénaturer le caractère remarquable du bâtiment »

- Dans les zones humides à faibles et moyennes potentialités repérées sur la carte « potentialités des milieux » en annexe du PLU :
Lors de projets d'aménagement, l'ensemble des mesures permettant de préserver l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides devront être étudiées. En cas d'affouillements, d'exhaussements et de remblaiements, il devra être démontré qu'aucune autre alternative permettant d'assurer la conservation des zones humides n'est possible, et des mesures compensatoires devront être mises en œuvre.
- Dans les zones humides repérées en annexe du PLU, des utilisations et occupations du sol pourront être autorisées pour :
 - Les travaux d'équipements d'intérêt collectif sous réserve qu'aucune autre alternative n'est possible,
 - Les mesures de conservation, de protection, de gestion et de restauration des zones humides,
 - Les cheminements piétonniers sous réserve de ne pas engendrer d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols. »

2.2. En plus du 2.1 :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes à condition :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m²
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher et 300m² de surface de plancher par unité foncière.
- les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sols, liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur, visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Conditions de desserte :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques et dimensions sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, et de viabilité hivernale; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Elles doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Conditions d'accès :

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions ou une insertion dans la marge de recul éventuelle en retrait des limites séparatives.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. En particulier, tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie avec un débit correspondant aux services de secours.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et en suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau public.
- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux instructions des textes en vigueur.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement Non Collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales après que tout moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle aient été envisagés.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou dans le système sanitaire dans les conditions prévues par l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités pratiquées et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau éclairage reste privé sur les voiries privées.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avérerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

Des dérogations pourront être desservies sous réserve d'accord express par les services techniques compétents de la collectivité.

En vertu des articles L.332-15 et R.315-29 du Code de l'Urbanisme, il y a obligation pour les promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou

non.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- à un minimum de 35m de l'axe de la RD 149 (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 75m)
- à un minimum de 25 m de l'axe des autres routes départementales
- à un minimum de 5m de l'axe des autres voies

Conformément aux prescriptions du schéma Routier Départemental, **en dehors des zones urbanisées**, un recul s'applique par rapport à l'axe de la voie :

- RD 149 (Déviation Nord / Est, voie à grande circulation et Route Principale de Catégorie 2) : recul minimum de 75m pouvant être ramené à 35m en cas d'élaboration d'un projet urbain ou en cas de construction d'un bâtiment agricole.
- RD 763 (Route de Cugand, voie à grande circulation et Liaison structurante) : recul minimum de 100m pour les constructions à usage d'habitat et 75m pour les constructions à usage d'activités pouvant être ramené à 50m en cas de projet urbain ou en cas de construction d'un bâtiment agricole.
- RD 117 (Route de Saint-Lumine, Liaison structurante) : recul minimum de 100m pour des constructions à usage d'habitat et 50m pour les constructions à usage d'activités.
- Pour les autres Routes Départemental du Réseau de Desserte Locale : un recul minimum de 25m doit être appliqué.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, le recul observé de doit pas être inférieur à 4 mètres.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

ARTICLE N 8. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N 10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.1. La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures pour les bâtiments destinés à l'habitation, et à 10 mètres pour les autres constructions.

10.2. Le 10.1 ne s'applique pas aux installations techniques agricoles

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect général

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou les ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R 111-21).

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments et composée d'essences locales.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Les constructions contemporaines pourront être autorisées à la condition d'une composition architecturale de qualité s'insérant en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les éléments de patrimoine bâti remarquable sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

11.2. Traitement des façades

Les façades (et pignons) existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en bois, brique, pierre, brique de parement... ou un enduit taloché ou gratté de couleur claire. Les matériaux utilisés doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre, etc) est interdit.

11.3. Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être implantés de façon à être le moins visible des voies et emprises publiques ;
- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public (implantation et couleur).

11.4. Toitures et couvertures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 16° et 26° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en tuiles semi rondes, tige de botte, de teinte rouge orangée en usage dans la région. Les toitures des constructions et des parties des constructions d'architecture contemporaine pourront être différentes. Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en accord avec l'environnement immédiat.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'intégrer parfaitement à la toiture.

Toutefois, pour les annexes et garages, ainsi que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du

présent PLU, les toitures à 1 pente, les toitures terrasses et les toitures mansardes sont admises. Dans le cas de toitures terrasses notamment concernant les annexes et garage, leur végétalisation est fortement recommandée pour participer à la rétention de l'eau à la parcelle.

Par ailleurs, pour les constructions implantées en parcelle d'angle, un traitement particulier est autorisé.

11.5. Clôtures

Les clôtures seront à claire-voie (poteaux+grillage) et de 1,50m de hauteur maximum de façon à ouvrir la vue sur les pelouses ou plantations.

Elles doivent présenter une dominante végétale dans leur aspect. Elles pourront être doublées de haies vives ou constituées entièrement d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

Les clôtures grillagées doivent comporter un soubassement d'au moins 5 cm minimum de hauteur.

11.6. Annexes

Les abris bois type chalets sont autorisés dans une limite de 10m².

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.7. Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale ou dans l'éco-construction.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Le couvert végétal de qualité doit être préservé lorsqu'il existe.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé dans les documents graphiques au titre de la loi Paysage doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

ARTICLE N 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH1

Caractère de la zone

La zone **NH1** correspond aux entités urbaines isolées du plateau présentant un caractère villageois ou aux hameaux situés en zone rurale et viticole. Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments traditionnels sont construits en ordre continu.

Ce zonage concerne les secteurs habités en zone agricole que la commune accepte de voir évoluer quantitativement. Il permet les constructions nouvelles (seulement en remplissage des dents creuses) et les changements de destination notamment au profit de l'habitat sous réserve que ces opérations ne grèvent pas l'activité et le développement des ateliers viti-vinicoles en place. Compte tenu de la spécificité rurale de ces zones, il devra être tenu compte des activités viticoles présentes en cœur de village (proximité d'activités viticoles et chais, besoins en extension, mises aux normes).

La zone NH1 est divisée en deux sous secteurs :

- Le sous secteur NH1 a) correspondant au tissu villageois constitué, ancien et dense.
- Le sous secteur NH1 b) plus récent correspondant à une trame bâtie peu dense, de type pavillonnaire ou à un tissu ancien aéré.

La prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'urbanisme et de construction constitue une priorité communale.

Ainsi, chaque projet, à son échelle, prévoira d'intégrer une démarche environnementale et énergétique de manière à limiter les effets du développement urbain sur notre environnement (en particulier pour ce qui concerne l'énergie, l'eau, les déplacements, les déchets et le bruit)

ARTICLE NH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article NH1. 2
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article NH1. 2
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article NH1. 2,

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes

Installations et travaux divers

- les parcs d'attractions visés à l'article R.442-2.a du Code de l'Urbanisme

Eléments repérés comme patrimoine bâti remarquable au titre de la Loi Paysage (L.123.1.7 du Code l'Urbanisme)

- Il est interdit de démolir les bâtiments remarquables repérés au titre de la loi paysage et figurant aux documents graphiques

sauf pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Zones humides

Dans les zones humides à fortes potentialités repérées dans l'atlas cartographique en annexe du PLU :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les affouillements, exhaussements et remblaiements »

ARTICLE NH1. 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont nécessaires aux activités agricoles et viticoles.
- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme
- Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale autorisée dans la zone.
- L'adaptation, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole et viticole dans la mesure de leur compatibilité avec l'habitat existant. En référence à l'article L. 111-3 du Code Rural (sur la règle de réciprocité), les extensions à destination d'habitat ne sont autorisées que si elles n'apportent pas de gêne à l'activité agricole préexistante et ne réduise pas les distances entre les dites habitations avant extension de la surface de plancher et les chais en activité lorsque ceux-ci sont implantés à moins de 50m des habitations concernées. Pour les bâtiments d'élevage en activité, cette marge de recul est de 100m.
- Pour toute construction nouvelle sur un terrain jouxtant ou à cheval sur la zone A, le projet devra comporter une clôture qui sera obligatoirement édifiée sur la limite de zone NH1 telle que définie dans le document graphique.
- Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) situées :
 - soit dans une construction existante faisant éventuellement l'objet d'une extension mesurée, sans être nécessairement liée à une activité agricole,
 - soit dans une nouvelle construction complémentaire d'une exploitation agricole et établie à proximité immédiate du corps d'exploitation sauf impossibilité technique résultant de risques ou de nuisances sanitaires liés à l'activité agricole.
- - Pour toute opération supérieure à 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté à la réalisation de logements sociaux tel que définis par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.
- Pour les constructions repérées au document graphique comme « éléments du patrimoine bâti remarquable » au titre de la loi paysage sont uniquement admis les travaux d'extension et d'amélioration s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments sans effet de dénaturer le caractère remarquable du bâtiment ».
- Dans les zones humides à faibles et moyennes potentialités repérées sur la carte « potentialités des milieux » en annexe du PLU :

Lors de projets d'aménagement, l'ensemble des mesures permettant de préserver l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides devront être étudiées. En cas d'affouillements, d'exhaussements et de remblaiements, il devra être démontré qu'aucune autre alternative permettant d'assurer la conservation des zones humides n'est possible, et des mesures compensatoires devront être mises en œuvre.
- Dans les zones humides repérées en annexe du PLU, des utilisations et occupations du sol pourront être autorisées pour :
 - Les travaux d'équipements d'intérêt collectif sous réserve qu'aucune autre alternative n'est possible,
 - Les mesures de conservation, de protection, de gestion et de restauration des zones humides,
 - Les cheminements piétonniers sous réserve de ne pas engendrer d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols. »

ARTICLE NH1. 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Conditions de desserte :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques et dimensions sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, et de viabilité hivernale; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Elles doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Conditions d'accès :

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions ou une insertion dans la marge de recul éventuelle en retrait des limites séparatives.

ARTICLE NH1. 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. En particulier, tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie avec un débit correspondant aux services de secours.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et en suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau public.
- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux instructions des textes en vigueur.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement Non Collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales après que tout moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle aient été envisagés.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou dans le système sanitaire dans les conditions prévues par l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités pratiquées et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau éclairage reste privé sur les voiries privées.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avérerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

Des dérogations pourront être desservies sous réserve d'accord express par les services techniques compétents de la collectivité.

En vertu des articles L.332-15 et R.315-29 du Code de l'Urbanisme, il y a obligation pour les promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

ARTICLE NH1. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE NH1. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dans le sous secteur NH1 a, les constructions seront implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public existantes ou à créer.

6.2 Dans le sous secteur NH1 b, les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public existantes ou à créer.

6.3 Conformément aux prescriptions du schéma Routier Départemental, **en dehors des zones urbanisées**, un recul s'applique par rapport à l'axe de la voie :

- RD 149 (Déviation Nord / Est, voie à grande circulation et Route Principale de Catégorie 2) : recul minimum de 75m pouvant être ramené à 35m en cas d'élaboration d'un projet urbain ou en cas de construction d'un bâtiment agricole.

- RD 763 (Route de Cugand, voie à grande circulation et Liaison structurante) : recul minimum de 100m pour les constructions à usage d'habitat et 75m pour les constructions à usage d'activités pouvant être ramené à 50m en cas de projet urbain ou en cas de construction d'un bâtiment agricole.

- RD 117 (Route de Saint-Lumine, Liaison structurante) : recul minimum de 100m pour des constructions à usage d'habitat et 50m pour les constructions à usage d'activités.

- Pour les autres Routes Départementales du Réseau de Desserte Locale : un recul minimum de 25m doit être appliqué.

6.4 . Des implantations différentes du 6.1 ou du 6.2 peuvent être autorisées ou imposées pour :

- permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles du présent article ;
- en cas d'extension, de reconstruction partielle, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions peuvent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue ;
- tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine ;
- tenir compte de la configuration des parcelles ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le sous secteur NH1b, pour favoriser l'implantation bioclimatique des bâtiments,
- Pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 5 logements.

ARTICLE NH1. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dans le sous secteur NH1a, les constructions devront être édifiées sur une ou deux des limites séparatives latérales de manière à respecter l'alignement des constructions en ordre continu (forme traditionnelle des villages)

En cas de retrait sur une des deux limites séparatives, celui-ci devra respecter une distance au moins égale à la ½ hauteur au faitage du bâtiment à construire avec un minimum de 2 m.

7.2 Dans le sous secteur NH1b, et :

- Dans une bande de 20 m

Comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privée ouverte au publics les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d'un retrait, le recul observé doit être au minimum de 3m.

- Au-delà de la bande de 20 m

Comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privée ouverte au publics, les constructions doivent obligatoirement être édifiées en retrait des limites séparatives. La distance minimale à observer doit être égale à la hauteur du bâtiment à construire. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

7.3. Des implantations différentes du 7.1 ou du 7.2 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas présentés ci-dessous :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions du présent article.
- au-delà de la bande de 20 mètres, une construction peut être édifiée sur une limite séparative dans les cas suivants :
 - o édification d'annexe à la construction principale dans la limite de 50 m² de surface de plancher, la hauteur de la construction en limite ne pourra excéder 3,20 m sur la limite de propriété
 - o extension de la construction existante de la limite de 30% de surface de plancher, la hauteur de la construction en limite ne pourra excéder 3,20 m sur la limite de propriété
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les constructions nouvelles, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin, et ce, dans un souci d'harmonisation, de continuité urbaine et d'intégration dans l'environnement immédiat
- pour les constructions dont le niveau de performance énergétique est supérieur à la réglementation en vigueur
- pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 5 logements

7.4. Cas particuliers des constructions en limites de zones agricoles ou naturelles

Les constructions devront respecter un recul de 10m minimum par rapport aux limites des zones agricoles A ou naturelles stricte N du PLU.

Pour les projets jouxtant un Espace Boisé Classé ou les haies protégées au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme inscrites au document graphique, le projet devra tenir compte d'une marge de recul suffisante pour ne pas porter atteinte à la pérennité du boisement.

7.5 Des implantations différentes du 7.4 peuvent être admises uniquement sur les unités foncières situées en zone NH1 et en zone A ou N :

- Pour l'extension des constructions existantes situées dans ou à proximité immédiate de la zone de recul de 10 mètres, à la date d'approbation du PLU, en 2008, dans la limite de 30% de la surface de plancher et avec un maximum de 60m² de surface de plancher, et sous réserve de :

- respecter les articles 7.1, 7.2 et 7.3 du règlement,
- ne pas entraîner la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires,
- être justifié par la configuration de la parcelle qui empêche l'extension de la construction à un autre endroit de la propriété.

- Pour la construction d'annexes à l'habitation, de piscines, de murs et de clôtures, et sous réserve de :

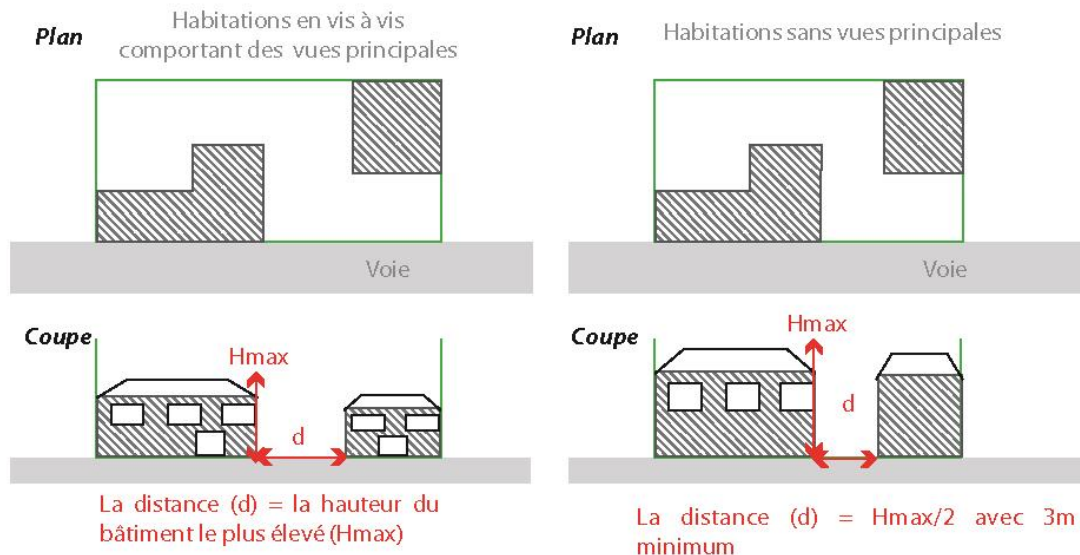
- respecter les articles 7.1, 7.2 et 7.3 du règlement,
- ne pas entraîner la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires,
- être justifié par la configuration de la parcelle qui empêche l'extension de la construction à un autre endroit de la propriété.

ARTICLE NH1. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans le sous secteur NH1a, dans le cas de constructions non contiguës sur une même propriété :

- Lorsque les constructions comportent des baies constituant l'éclaircissement premier des pièces principales, sur les deux façades en vis à vis, la distance est égale à la hauteur de la construction la plus élevée.
- Lorsque les 2 constructions en vis à vis comportent des vues secondaires ou des murs aveugles, la distance entre les deux constructions est égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3m.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ



ARTICLE NH1. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dans le sous secteur NH1a, il n'est pas fixé de règle.

9.2 Dans le sous secteur NH1b, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder (annexes comprises) 40% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE NH1. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines sans pouvoir excéder

- pour les habitations : 7m mesurée du niveau du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- pour les constructions à usage agricoles : 10m mesurée du niveau du sol naturel jusqu'au faîtage.

10.2. Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE NH1. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect général

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou les ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R 111-21).

Les constructions doivent s'intégrer à la séquence de la voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques volumétriques des constructions avoisinantes et notamment de la composition des façades limitrophes, des rythmes verticaux et horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant, de la volumétrie des toitures.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Les constructions contemporaines pourront être autorisées à la condition d'une composition architecturale de qualité s'insérant en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les éléments de patrimoine bâti remarquable sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

11.2. Traitement des façades

Les façades (et pignons) existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en bois, brique, pierre, brique de parement... ou un enduit taloché ou gratté de couleur claire. Les matériaux utilisés doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre, etc) est interdit.

11.3. Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être implantés de façon à être le moins visible des voies et emprises publiques ;
- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public (implantation et couleur).

11.4. Toitures et couvertures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 16° et 26° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en tuiles semi rondes, tige de botte, de teinte rouge orangée en usage dans la région. Les toitures des constructions et des parties des constructions d'architecture contemporaine pourront être différentes. Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en accord avec l'environnement immédiat.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés en s'intégrant à la toiture.

Toutefois, pour les annexes et garages, ainsi que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les toitures à 1 pente, les toitures terrasses et les toitures mansardes sont admises. Dans le cas de toitures terrasses notamment concernant les annexes et garage, leur végétalisation est fortement recommandée pour participer à la rétention de l'eau à la parcelle.

Par ailleurs, pour les constructions implantées en parcelle d'angle, un traitement particulier est autorisé.

11.5. Clôtures

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Elle assure la première représentation de l'habitation sur la rue et a un impact visuel important sur l'espace urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Aspect des clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales (d'après la liste de végétaux recommandés en annexe II du PLU) doublées ou non d'un grillage,
- Soit par des murs en pierres ou en maçonnerie recouverts d'un enduit
- Soit par un dispositif à claire-voie* comportant ou non un mur bahut**, et éventuellement doublé d'une haie composée d'essences locales (d'après la liste de végétaux recommandés en annexe II du PLU)

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs traditionnels représentant une valeur patrimoniale (murs de pierre notamment) la conservation et la restauration de ces murs est obligatoire.

Les murs seront recouverts d'enduits dont la teinte sera proche de celle de la maison. Les teintes trop claires ou trop vives ne sont pas autorisées.

Les dispositifs à claire voie seront constituée de métal (acier ou aluminium laqué), de bois ou de plastique. Ils pourront être constitués par exemple, de grilles, planches verticales, lisses horizontales...

Les portails et portillons devront s'intégrer de façon harmonieuse avec le reste de la clôture. Les matériaux et la couleur devront ainsi être identiques à ceux du reste de la clôture et du contexte environnant. La hauteur des piliers et des vantaux devra également concorder avec celle du reste de la clôture.

Hauteur des clôtures

- En façade sur rue
 - Règle générale

La hauteur maximale d'une clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. La hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui la jouxte, avant tout remaniement du terrain.

Si la clôture est composée d'un mur en pierre ou en maçonnerie, ou d'un dispositif à claire-voie comportant un mur bahut, le mur ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur.
 - Cas des clôtures en façade sur rue et intégrant un mur de soutènement

Lorsque le mur de soutènement atteint une hauteur supérieure à 1,50 mètres, il pourra être admis, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, qu'au-delà de cette hauteur, le mur de soutènement puisse être rehaussée d'un dispositif à claire voie de 1,50 mètres maximum, doublée ou non d'une haie composées d'essences locales.

Lorsque le mur de soutènement mesure une hauteur inférieure à 1,50 mètre, la clôture comprenant le mur de soutènement ne pourra dépasser 2,50 mètres de hauteur. La partie supérieure du mur de soutènement sera constituée d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.
 - Cas des clôtures implantées en haut de talus en limite d'emprise publique

Lorsqu'une clôture est implantée en haut d'un talus, elle devra respecter la règle générale et ne pourra être supérieure à 1,50 mètre.

- En limite séparative
La hauteur maximale d'une clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. La hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du sol du terrain, avant tout remaniement du terrain.
- En bordure des espaces libres paysagers, des espaces verts, des cheminements doux
La hauteur maximale d'une clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. La hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui la jouxte, avant tout remaniement du terrain.
Si la clôture est composée d'un mur en pierre ou en maçonnerie, ou d'un dispositif à claire-voie comportant un mur bahut, le mur ne devra pas excéder 1 mètre de hauteur.
- En limite du domaine ferroviaire
Les clôtures pleines sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres.

* Dispositif à claire-voie : clôture ou garde-corps composé d'éléments espacés et laissant passer du jour entre eux.

** Mur bahut : mur bas sur lequel repose une grille ou une balustrade.

11.6. Annexes

Les abris bois type chalets sont autorisés dans une limite de 10m².

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.7. Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale ou dans l'éco-construction.

ARTICLE NH1. 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 m de longueur.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible: soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

12.1. Normes de stationnement

- ❑ Stationnement des 2 roues :

En cas de création d'immeuble d'habitat collectif et établissement recevant du public, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.

- ❑ Stationnement des véhicules automobiles :

	Surface de plancher	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat		2 places / logement	1 place supplémentaire pour 3 logements doit être prévu dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements. Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.421-3 et R-111-4 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.

			Dans le cas <u>d'amélioration ou d'extension de logement existant</u> à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée à condition qu'il existe déjà au moins 1 place par logement présent sur la parcelle.
2. Hébergement (gîte, chambre d'hôte) lié à l'activité agricole		1 place /chambre ou emplacement	

Dans les cas non prévus aux alinéas dans le tableau ci-dessus, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

ARTICLE NH1. 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement visant un changement de destination de l'espace boisé y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Le couvert végétal de qualité doit être préservé lorsqu'il existe.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé dans les documents graphiques au titre de la loi Paysage doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

Pour les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² dans le sous-secteur NH1b, la surface d'espaces verts à créer ou réhabiliter devra être supérieure à 40%

ARTICLE NH1. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXE 1: dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager (article L.123-7° du code de l'urbanisme)

L'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Article L. 442-2 CU « Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par Décret en Conseil d'Etat »

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les diverses entités concernées sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document selon la structure suivante :

- **La trame verte remarquable**
- **Les éléments bâtis remarquables**

LA TRAME VERTE REMARQUABLE

Les éléments de la trame verte communale qui font l'objet d'une protection au titre de la loi paysage ont été répartis selon les catégories suivantes :

1. Les arbres isolés remarquables
2. Les alignements d'arbres sur les axes viaires structurants existants ou à créer
3. Les haies bocagères remarquables

Les prescriptions et caractéristiques particulières propres à chaque élément identifié qui sont précisées ci-après. En outre à l'article 13 des zones concernées, il est rappelé que « Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé dans les documents graphiques au titre de la loi Paysage doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles. »

1. Les arbres isolés remarquables

L'ensemble de ces éléments isolés est reporté sur le plan de zonage à l'aide d'un rond étoilé «  suivi d'un n° ».

N°	Caractéristiques	Prescriptions
1- Deux Magnolia grandiflora au 1 Rue du Minage 2- Vieux chêne (E337-E342) 3- Quercus suber (31 Rue de la Dimerie) 4- Magnolia grandiflora de la Porte Palzaise	Les arbres remarquables ont été inventoriés soit pour leur essence particulière, rare et atypique dans la région, pour le port majestueux de leurs houppiers du fait de leur grand âge ou encore parce ce qu'ils constituent des éléments repères du paysage urbain ou rural. Les arbres remarquables de Clisson ont été reconnus pour leurs valeurs esthétique et culturelle : touche rurale, bourgeoise ou méditerranéenne, ils participent à l'identité de la commune. Cependant, ces arbres appartiennent à des propriétaires privés. De ce fait, ils ne présentent pas le même niveau d'entretien.	La nomination de ces éléments arborés au titre de la loi paysage doit permettre de sensibiliser les privés à la valeur du patrimoine végétal de la commune et doit inciter à une réelle valorisation de ce bien culturel. Ainsi ces éléments doivent être au maximum préservés et entretenus, sauf si leur condition sanitaire rend nécessaire leur abattage pour des raisons de sécurité.

2. Les alignements d'arbres sur les axes viaires structurants existants ou à créer

Ces alignements sont signifiés sur le plan de zonage à l'aide d'un trait vert «  suivi d'un n° ».

N°	Caractéristiques	Prescriptions
Alignements des grandes infrastructures de communication 1- Alignement de la Route de Gorges 2- Alignement du Boulevard Pierre et Marie Curie 3- Alignement de la Rue de la Mare Rouge	Ces alignements présentent avant tout un intérêt paysager et écologique. Ils structurent les voies de communication et participent au maintien d'une trame verte développée.	Cependant, du fait de leur plantation en espace public fortement urbanisé, leur état sanitaire doit faire l'objet d'une attention particulière. L'entretien assuré par les services de la commune doit être particulièrement soigné.
Alignements la ZAC de Câlîn 4- Alignement de Magnolia grandiflora de la Rue des Malifestes - ZAC de Câlîn 5 - Alignement de Pinus maritima de la Route de Nantes - ZAC de Câlîn	Grâce à leurs essences qui rappellent celles des arbres isolés remarquables qui font l'identité de la commune de Clisson (magnolias, pins maritimes), ces alignements assurent une meilleure intégration paysagère des structures économiques et commerciales.	es futures constructions en continuité avec cette zone à vocation économique devront garantir le respect de ce patrimoine végétal de qualité : ces constructions devront être accompagnées de plantations en harmonie avec les plantations présentes. Ces alignements devront être conservés ou remplacés en compensation.
Les alignements fruitiers des quartiers pavillonnaires 6 - Alignement de cerisiers de la Rue du Moulin 7- Alignement de pommiers de la Rue du Fief des Pommiers	Ces alignements ne présentent pas un état sanitaire actuel convenable : le renouvellement de ces plantations doit garantir un développement optimal des sujets	Le choix des essences et le mode de conduite de ces arbres à la charge des services communaux devront faire l'objet d'un soin particulier afin d'assurer la pérennité de ces plantations ou bien leur remplacement en compensation devra être prévu.
Les alignements ornementaux des quartiers pavillonnaires 8- Jeunes alignements des quartiers pavillonnaires (Rue Yves du Manoir, Rue Emile Couteau, Chemin des Venelles)	Ces alignements sont principalement composés d'essences ornementales : liquidambers, pins, platanes ... Ils participent à l'intégration paysagère des nouveaux îlots bâtis, généralement constitués de pavillons à l'architecture moderne qui contraste avec le coeur ancien de la ville.	En cas d'extension de ces zones urbaines, ces plantations devront être prolongées dans une continuité harmonieuse, les espèces banalisantes devant être proscrites.

3. Les haies bocagères remarquables

Ces haies de milieu rural sont reportées sur le plan de zonage à l'aide d'un trait vert «  ».

N°	Caractéristiques	Prescriptions
	Les haies bocagères assurent une transition douce entre les espaces à dominante agricole et viticole et les espaces urbanisés. Par ailleurs, elles jouent un rôle écologique important : habitat pour une microfaune et une microflore, corridor biologique pour les espèces animales	Ainsi, leur traitement et leur renouvellement devra se faire dans le respect d'un "environnement durable" : les essences indigènes devront être proscrites au profit des essences locales, les activités agricoles proches devront éviter l'utilisation de produit phytosanitaires à proximité de ces haies, le linéaire devra être maintenu. L'atlas cartographique en annexe du PLU définit une hiérarchisation des haies en fonction de leur intérêt. Toute destruction de ces haies devra faire l'objet du dépôt d'une demande d'autorisation et en cas d'autorisation de mesures compensatoires adaptées à leur niveau d'intérêt écologique et paysager. Ces mesures compensatoires seront réalisées autant que possible en reconstitution du maillage bocager ou en rupture de pente.



Patrimoine végétal à protéger au titre de la LOI PAYSAGE

Article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme au titre de la Loi Paysage

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

Il s'agit ainsi d'un repérage précis, adapté à chaque situation de terrain. Il permet de cibler les éléments les plus significatifs et remarquables du patrimoine végétal de la commune afin de les protéger efficacement.

Peuvent être protégés au titre de cette loi les éléments ponctuels (arbres remarquables) et linéaires (alignements, haies ...).

Ces éléments font l'objet

- * d'une réglementation souple adaptée au sein du règlement d'urbanisme et de dispositions particulières

- * d'un report cartographique aux documents graphiques.

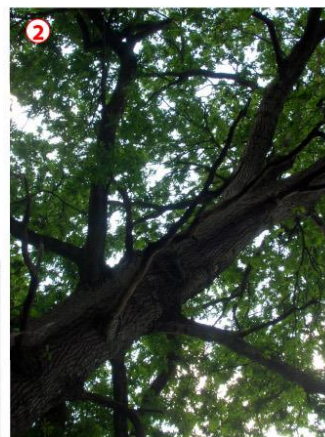
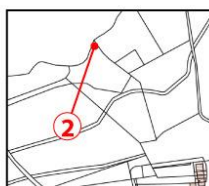
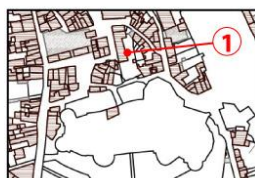
Arbres isolés remarquables

Les arbres remarquables ont été inventoriés soit pour leur essence particulière, rare et atypique dans la région, pour le port majestueux de leurs houppiers du fait de leur grand âge ou encore parce qu'ils constituent des éléments repères du paysage urbain ou rural.

Objectif : Valoriser et protéger des spécimens isolés tout à fait remarquables



① 2 Magnolia grandiflora
1 Rue du Minage



② Vieux chêne
E337-E342

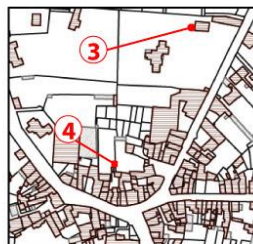
Ces deux superbes spécimens ont été plantés sur une propriété privée, près du château.

Planté en bordure de limite communale dans un espace agricole, cet arbre ancien apporte une touche rurale au paysage de Clisson.



3

③ Quercus suber
31 Rue de la Dimerie



Ces deux arbres appartiennent à des propriétaires privés



4

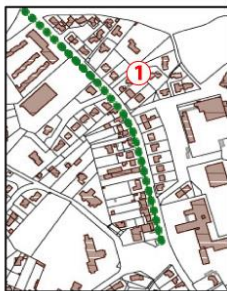
④ Magnolia grandiflora
Porte Palzaise

Les arbres remarquables de Clisson ont été reconnus pour leurs valeurs esthétique et culturelle : touche rurale, bourgeoise ou méditerranéenne, ils participent à l'identité de la commune. Cependant, ces arbres appartiennent à des propriétaires privés. De ce fait, ils ne présentent pas le même niveau d'entretien. Ainsi, la nomination de ces éléments arborés au titre de la loi paysage doit permettre de sensibiliser les privés à la valeur du patrimoine végétal de la commune et doit inciter à une réelle valorisation de ce bien culturel. Ainsi ces éléments doivent être au maximum préservés et entretenus, sauf si leur condition sanitaire rend nécessaire leur abattage pour des raisons d'un impératif de sécurité.

Alignements remarquables

Les alignements d'arbres participent à l'aération du tissu urbain et créent des rythmes visuels.

Objectif : reconsidérer des éléments paysagers structurants dans l'espace urbain.



1



2

3

Alignements des grandes infrastructures de communication

- ① Alignement de la Route de Gorges
- ② Alignement du Boulevard Pierre et Marie Curie
- ③ Alignement de la Rue de la Mare Rouge

Ces alignements présentent avant tout un intérêt paysager et écologique. Ils structurent les voies de communication et participent au maintien d'une trame verte développée.

Cependant, du fait de leur plantation en espace public fortement urbanisé, leur état sanitaire doit faire l'objet d'une attention particulière. L'entretien assuré par les services de la commune doit être particulièrement soigné.



CITADIA



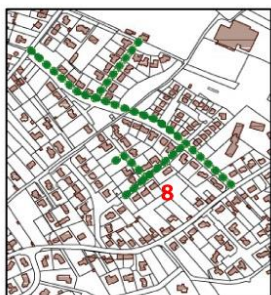
Alignements la ZAC de Cailin

- ④ Alignement de Magnolia grandiflora de la Rue des Malifestes - ZAC de Cailin
- ⑤ Alignement de Pinus maritima Route de Nantes - ZAC de Cailin



Alignements des quartiers pavillonnaires

- ⑥ Alignement de cerisiers Rue du Moulin
- ⑦ Alignement de pommiers Rue du Fief des Pommiers
- ⑧ Jeunes alignements des quartiers pavillonnaires Rue Yves du Manoir, Rue Emile Couteau, Chemin des Venelles



Les alignements de la ZAC de Cailin

Grâce à leurs essences qui rappellent celles des arbres isolés remarquables qui font l'identité de la commune de Clisson (magnolias, pins maritimes), ces alignements assurent une meilleure intégration paysagère des structures économiques et commerciales. Les futures constructions en continuité avec cette zone à vocation économique devront garantir le respect de ce patrimoine végétal de qualité : ces constructions devront être accompagnées de plantations en harmonie avec les plantations présentes. Ces alignements devront être conservés ou remplacés en compensation.

Les alignements des zones pavillonnaires participent au maintien d'un cadre de vie de qualité.

Les alignements ornementaux des quartiers pavillonnaires

Ces alignements sont principalement composés d'essences ornementales : liquidambers, pins, platanes ... Ils participent à l'intégration paysagère des nouveaux îlots bâtis, généralement constitués de pavillons à l'architecture moderne qui contraste avec le cœur ancien de la ville.

En cas d'extension de ces zones urbaines, ces plantations devront être prolongées dans une continuité harmonieuse, les espèces banalisantes devant être proscrites.

Les alignements fruitiers des quartiers pavillonnaires

Ces alignements ne présentent pas un état sanitaire actuel convenable : le renouvellement de ces plantations doit garantir un développement optimal des sujets. Le choix des essences et le mode de conduite de ces arbres à la charge des services communaux devront faire l'objet d'un soin particulier afin d'assurer la pérennité de ces plantations ou bien leur remplacement en compensation devra être prévu.

LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Les éléments bâtis remarquables identifiés sur la commune de Clisson relèvent du patrimoine vernaculaire ancien des villages non reconnu par la ZPPAUP (architecture rurale typique, escalier extérieurs en façade, moulins) mais aussi du patrimoine industriel fluvial implanté le long de la Sèvre et de la Moine dans le site de confluence des vallées particulièrement menacé du fait de son classement en zone inconstructible du PPRI.

Les éléments repérés sont positionnés dans une grande variété de zones du PLU (NH1, UA, UB, UE et N). Voici un rappel des dispositions spécifiques du règlement de PLU concernant ces éléments bâtis remarquables pour chacune des zones précitées.

Article 1 – Occupations interdites

« Il est interdit de démolir les bâtiments remarquables repérés au titre de la loi paysage et figurant aux documents graphiques sauf pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. »

Article 2 - Occupations autorisées sous conditions

« Pour les constructions repérées au document graphique comme « éléments du patrimoine bâti remarquable » au titre de la loi paysage sont uniquement admis les travaux d'extension et d'amélioration s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments sans effet de dénaturer le caractère remarquable du bâtiment ».

Article 11 – Aspect extérieurs des constructions

« Les éléments de patrimoine bâti remarquables sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice ».

Les éléments bâtis remarquables sont reportés sur le plan de zonage à l'aide d'une étoile marron.

N° au plan	Localisation	Caractéristiques
1	Parcelle B. n° 237 – Zonage NH1 Rue des Roses – Village de la Dourie	Bâtiment traditionnel à conserver
2	Parcelle C n° 532, 533 – Zonage NH1 Route de Saint Crespin – Village de Bournigal	Bâtiments typiques à conserver
3	Parcelle B n° 550 – Zonage NH1 Rue des Meuniers – Village de la Suardière	Escalier remarquable à conserver
4	Parcelle B n° 188, 189 – Zonage NH1 Rue des Treilles – Village de la Dourie	Escalier remarquable à conserver
5	Parcelle A n° 598 – Zonage NH1 Rue du Levain – Village de la Brébionnière	Patrimoine rural à conserver
6	Parcelle A n° 679, 1472 – Zonage NH1 Rue du Calvaire - Village de la Brébionnière	Maison typique à conserver
7	Parcelle AI n° 283 – Zonage UA PPRI- ZPPAUP	Ancien patrimoine industriel fluvial
8	Parcelle AC n° 53 – Zonage N PPRI- ZPPAUP Village de Gervaux	Ancien patrimoine industriel fluvial
9	Parcelle AC n° 128 – Zonage UA PPRI- ZPPAUP Rue du Nid d'Oie	Ancien patrimoine industriel fluvial
10	Parcelle AB n° 26 – Zonage UB Le Bourg Cornu	Ancien Moulin à conserver
11	Îlot constitué par la rue de la Collégiale de l'auberge de la Vallée jusqu'au N°16 de la rue de la Collégiale (inclus)	Îlot touristique à mettre en valeur
12	Îlot constitué de la rue de la Vallée à compter du restaurant de la Vallée jusqu'à la rue Traversière	Îlot touristique à mettre en valeur
13	Îlot constitué de la rue Saint-Antoine de la rue de la vallée jusqu'au pont sur la Moine	Îlot touristique à mettre en valeur



Parcelle B. 237 - ZONAGE NH1

Rue des Roses - Village de la Dourie

Bâtiment traditionnel à conserver

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés

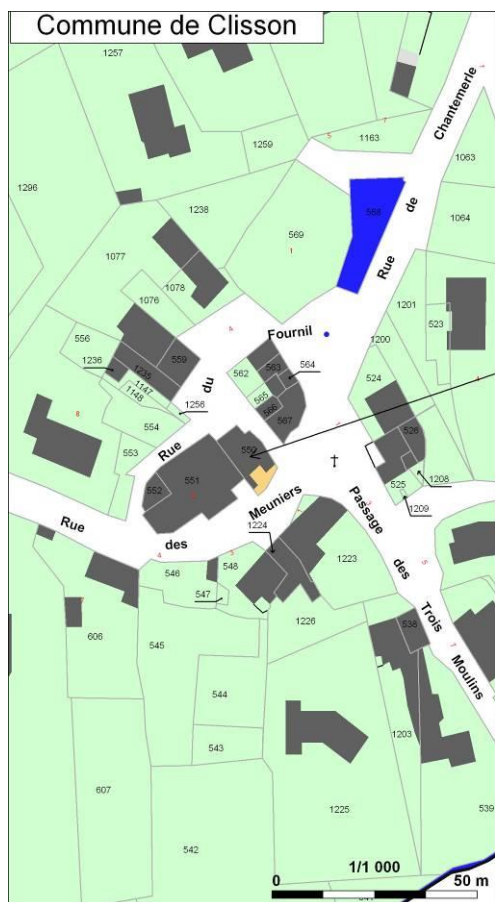


Parcelles C N° 532, 533 - ZONAGE NH1

Route de Saint-Crespin - Village de Bournigal

Bâtiments typiques à conserver

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés



Parcelle B N° 550 - Zonage NH1

Rue des Meuniers - Village de la Suardière

Escalier remarquable à conserver

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés



Parcelles B N° 188, 189 - ZONAGE NH1

Rue des Treilles - Village de la Dourie

Escalier remarquable à conserver

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés

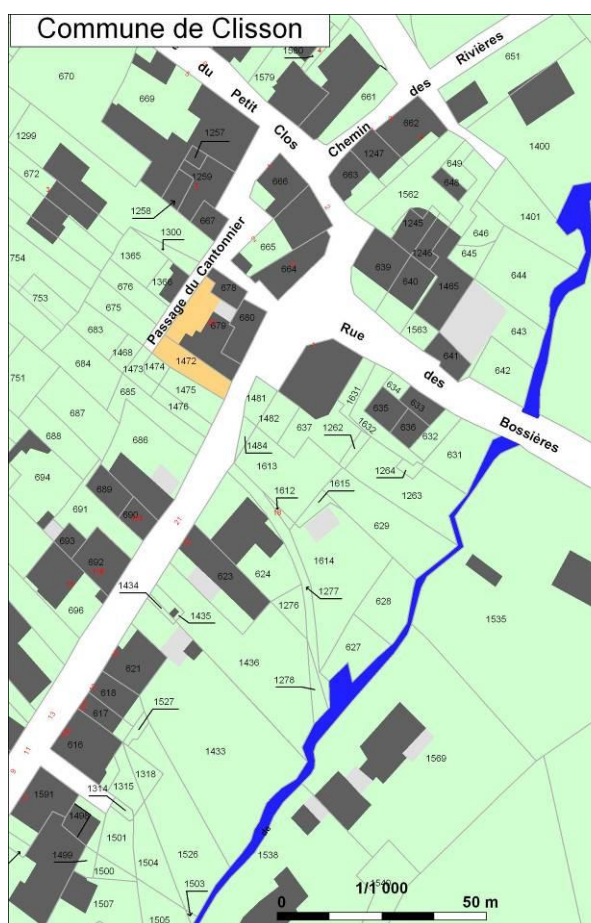


Parcelle A N° 598 - ZONAGE NH1

Rue du Levain - Village de la Brébionnière

Patrimoine rural à conserver

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés



Parcelles A N° 679 - 1472 - ZONAGE NH1

Rue du Calvaire - Village de la Brébionnière

Maison typique à conserver

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés



Parcelle AI N° 283 - ZONAGE UA

PPRI - ZPPAUP

Ancien patrimoine industrialo-fluvial

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés



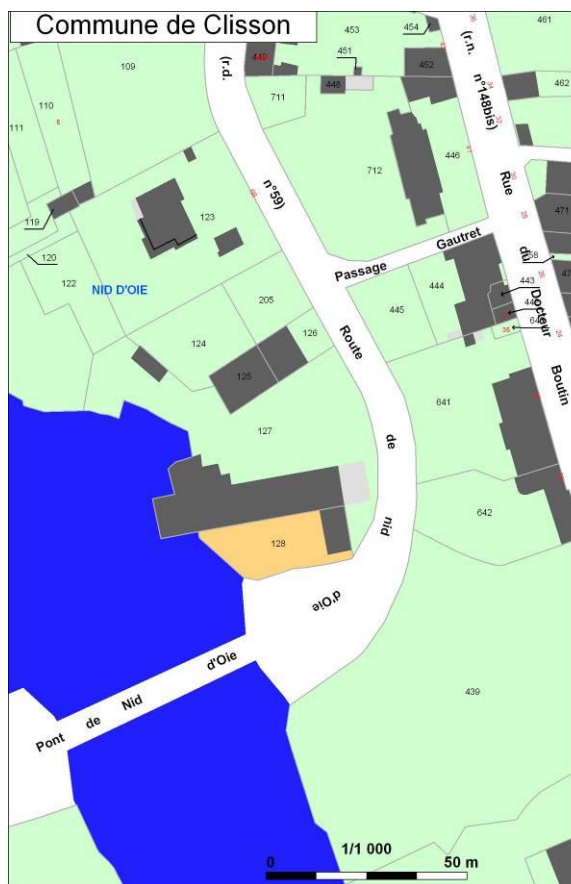
Parcelle AC N°53 - ZONAGE N

PPRI - ZPPAUP

Village de Gervaux

Ancien patrimoine industrialo-fluvial

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés



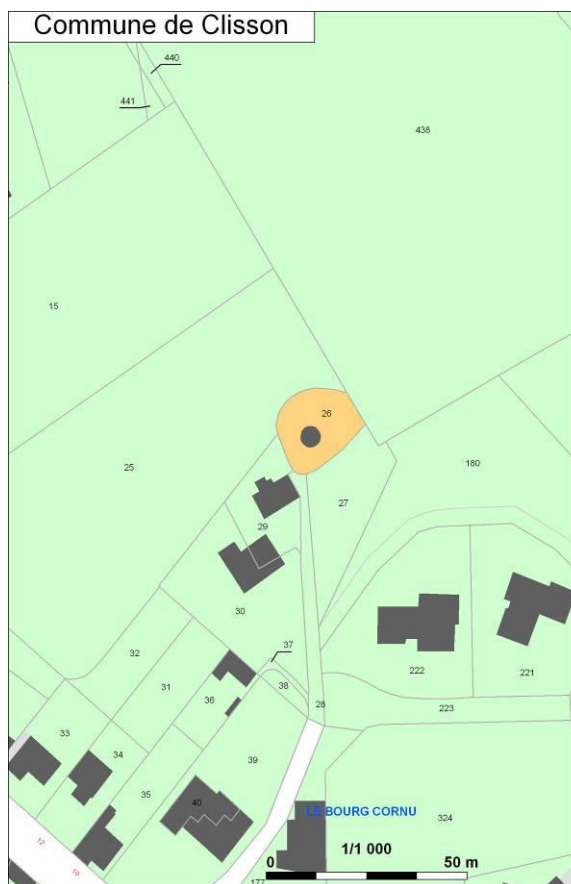
Parcelle AC N° 128 - ZONAGE UA

PPRI - ZPPAUP

Rue du Nid d'Oie

Patrimoine industrialo-fluvial

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés

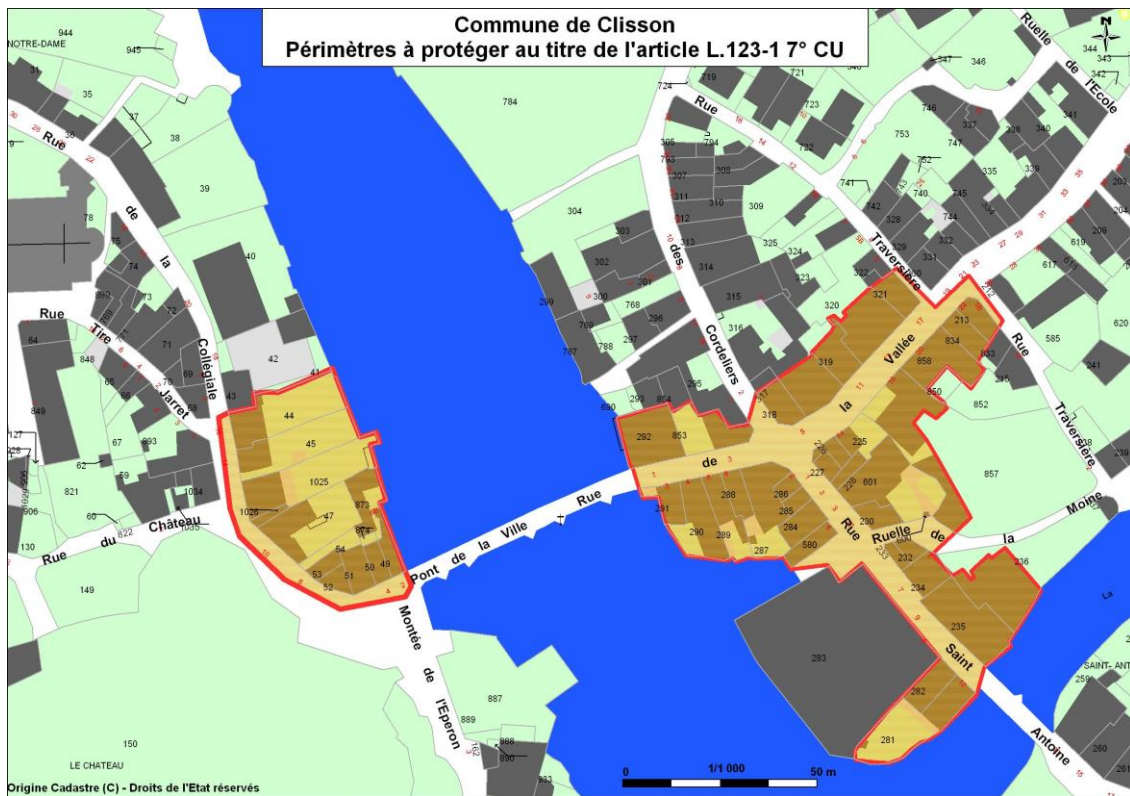


Parcelle AB N° 26 - ZONAGE UB

Le Bourg Cornu

Ancien Moulin à conserver

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés



ANNEXE 2 : Liste des végétaux recommandés

Les propositions ci-dessous sont faites sur la base des essences locales, rares ou se raréfiant, adaptées au sol et au climat de notre région. Les essences proposées sont faites à partir de l'inventaire de la flore de Loire-Atlantique de Monsieur Dupont.

Le fait que ces espèces soient adaptées à notre territoire n'implique pas obligatoirement qu'elles soient utilisables dans tous les espaces (sujets isolés, arbres de ripisylve, etc). Par exemple, le genêt à balai sera utilisé en haie mais pas en sujet isolé.

Végétaux de type « naturel »

Végétaux utilisés en isolés, petits groupements, haies

Ces espèces d'arbres et arbustes présentant un intérêt ornemental sont utilisées pour restructurer la trame bocagère et maintenir les corridors écologiques. Par ailleurs, elles contribuent à souligner l'attrait rural de la commune.

Arbres isolés et haies arborescentes		
		Recommandés
Alisier torminal	<i>Sorbus Torminalis</i>	
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	10-25m, fixateur d'azote atmosphérique
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	20-30m, ornemental
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	fructifère
Chênes pédonculés ou sessiles	<i>Quercus Pedunculata</i> ou <i>Quercus Petraea</i>	
Cognassier	<i>Coloneum</i>	
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	5-15m, lisière, sols pauvres
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	10-15m, croissance lente, érable adapté aux milieux humides
Frêne à fleurs	<i>Fraxinus ornus</i>	8-12m, fréquent en Italie, rustique, floraison abondante
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	20-30m, stabilisateur des berges
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	20-30m, rustique
Houx	<i>Ilex Aquifolium</i>	1-4m, fructifère
If	<i>Taxus</i>	
Merisier commun	<i>Cerasus avium</i> = <i>Prunus avium</i>	20-25m, fructifère
Néflier	<i>Mespilum</i>	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	2-6m, résiste à la pollution industrielle
Orme champêtre	<i>Ulmus minor mill</i>	
Peuplier blanc	<i>Populus alba var. nivea</i>	20-30m, drageonne facilement : développement à maîtriser, teinte argentée
Poirier commun	<i>Pyrus sp.</i>	fructifère
Pommier commun	<i>Malus sp.</i>	fructifère
Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>	fructifère
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	10-20m, rustique, stabilisateur des berges, arborescents, teinte argentée
Saule Marsault	<i>Salix Caprea</i>	
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	5-15m, lisière, sols pauvres
Sureau	<i>Sambucus</i>	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i> = <i>T. sylvestris</i>	12-15m, floraison tardive
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20-30m, drageonne facilement : développement à maîtriser
		Proscrits
Chênes d'Amérique	<i>Quercus rubra, alba, pallustris</i>	

Aulne

Erable champêtre

Frêne

Merisier



Haïes arbustives

		Recommandées
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	
Bourdaine	<i>Frangula dodonei</i>	
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	Persistant,
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaea</i>	
Génêt à balai	<i>Sarothamnus scoparius</i>	
Houx commun	<i>Ilex Aquifolium</i>	Persistant,
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	
Petit fragon		
Poirier commun	<i>Pyrus sp.</i>	
Pommier commun	<i>Malus sp.</i>	
Troëne sauvage	<i>Ligustrum silva</i>	

Végétaux adaptés aux berges

Ces espèces végétales sont recommandées pour repeupler les ripisylves des berges de la Moine et de la Sèvre. Elles doivent contribuer au maintien des corridors biologiques et à la stabilisation des rives. Outre leur intérêt écologique, ces espèces présentent un intérêt esthétique : les camaïeux gris-verts-bleus déployés par les feuillages de ces végétaux s'harmonisent avec les palettes ligériennes, proches de Clisson. Ces espèces concernent les végétaux plantés à 3 mètres du lit du cours d'eau.

Arbres

(à planter à une distance de 3m du lit du cours d'eau)

		Recommandés
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	10-25m, fixateur d'azote atmosphérique
Bouleau blanc	<i>Betula alba</i> = <i>B. pendula</i> = <i>B. verrucosa</i>	20-25m, stabilisateur des sols bruts, à planter loin des réseaux du fait des racines envahissantes
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	10-15m, croissance lente, érable adapté aux milieux humides
Frêne à fleurs	<i>Fraxinus ornus</i>	8-12m, fréquent en Italie, rustique, floraison abondante
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	20-30m, stabilisateur des berges
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	10-20m, rustique, stabilisateur des berges, arborescents, teinte argentée
Saule de Babylone	<i>Salix babylonica</i>	10-25m, port pleureur, développement à maîtriser, à planter parcimonieusement
Saule des rivages	<i>Salix eleagnos</i> = <i>S. incana</i>	5-20m, pionnier des sols bruts, arborescent
Tremble	<i>Populus tremula</i> var. <i>pendula</i> , <i>villosa</i> , <i>variegata</i> ...	20-30m, drageonne facilement : développement à maîtriser

Proscrits		
Conifères		Système racinaire inadapté aux milieux humides
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>	Envahissant
Erable sycomore	<i>Acer pseudo-platanus</i>	Envahissant
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	Envahissant (drageonne facilement)
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudo-acacia</i>	Envahissant, banalise le paysage
Ailante glanduleuse	<i>Ailanthus altissima</i>	Odeur désagréable

Arbustes		
Recommandés		
Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>	
Cornouiller	<i>Cornus Sanguinea</i>	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	2-6m, résiste à la pollution industrielle
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaea</i>	1-3m, lisière de bois, zones humides, multiplication à maîtriser
Osier blanc	<i>Salix viminalis</i>	6-8m, stabilisateur des berges, teintes argentées
Proscrits		
Fusain ailé	<i>Euonymus alata</i>	Gélif, attire cochenilles et pucerons
Renouée	<i>Bilderdykia sp.</i>	Envahissante
Aubépine	<i>Crataegus sp.</i>	Préférée pour les haies

Herbacées			
Recommandées			
Ail des ours	<i>Allium ursinum</i>		
Arum	<i>Arum maculatum</i>	Menthes	<i>Mentha sp.</i>
Consoude	<i>Symphytum officinale</i>		
Eupatoire chanvrine	<i>Eupatorium cannabinum</i>	Primevère acaule	<i>Primula vulgaris</i>
Filipendule reine des prés	<i>Filipendula</i>	Roseau	<i>Phragmites australis</i>
Fougères	-	Salicaire	<i>Salicaria</i>
Fritillaire	<i>Fritillaria sp.</i>	Sceau de Salomon	<i>Poligonatum sp.</i>
Fritillaire pintade	<i>Fritillaria meleagris</i>		
Houblon	<i>Humulus Lupulus</i>		
Iris d'eau	<i>Iris sp.</i>	Violette odorante	<i>Viola odorata</i>
Iris pseudacorus	<i>Iris pseudacorus</i>		
Joncs	<i>Juncus sp.</i>		
Myosotis palustris	<i>Myosotis palustris</i>		
Plantain d'eau	<i>Alisma plantago</i>		
Populage des Marais	<i>Caltha Palustris</i>		
Rubanière dressé	<i>Sparganium erectum</i>		
Sagittaire	<i>Sagittaria</i>		
Scrofulaire noueuse	<i>Scrofulaire nodosa</i>		
Proscrites			
Balsamine géante			Envahissante

Cornouiller sanguin



Aubépine



Sorbier des oiseleurs



Peuplier blanc



Saule blanc



Châtaigner



Alisier blanc



Tilleul



Poirier



Robinier faux acacia



Végétaux d'ornement

Arbres isolés des parcs et jardins

Ces essences emblématiques reflètent les événements historiques qui ont modelé le visage de la commune. En plus de leur intérêt écologique, elles présentent surtout un rôle esthétique et un intérêt patrimonial à préserver.

Espèces « italianisantes » et méditerranéennes		
		Recommandées
Aulne à feuilles en cœur	<i>Alnus cordata</i>	10-15m, fréquent en Italie
Chêne à feuilles de saule	<i>quercus phellos</i>	20m, rougissant à l'automne, résistant à l'oïdium
Chêne liège	<i>Quercus suber</i>	Persistant , méditerranéen vigoureux
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>	Persistant , 5-15m, méditerranéen, résistant au gel
Cyprès d'Italie	<i>Cupressus sempervirens</i>	Conifère , méditerranéen, croissance rapide
Figuier	<i>Ficus carica</i>	5-8m, méditerranéen vigoureux, fructifère
Olivier	<i>Olea europaea</i>	
Palmiers		Espèces qui s'acclimatent, dans les parcs et jardins d'église ou grandes propriétés
Pin laricio	<i>Pinus laricio</i>	Conifère , 8-30m, pin Corse
Pin maritime, des landes	<i>Pinus pinaster</i> = <i>P. maritima</i>	Conifère , 8-30m, méditerranéen vigoureux
Pin pignon, parasol	<i>Pinus pinea</i>	Conifère , 10-20m, méditerranéen vigoureux
Pin sylvestre	<i>Pinus Sylvestris</i>	
		Proscrites
Chêne Kermès	<i>Quercus coccifera</i>	Attire les cochenilles

Espèces « bourgeoises »		
Recommandées		
Cèdre de l'Atlas	<i>Cedrus atlantica</i>	Conifère, 25-30m, gros sujets
Copalme, Liquidambar	<i>Liquidambar styraciflua</i>	15-20m, croissance rapide, couleurs changeantes
Magnolia à grandes fleurs	<i>Magnolia grandiflora</i>	Persistant, 20-25m, grosses fleurs odorantes
Magnolia de Soulange	<i>Magnolia soulangeana</i>	3-15m, floraison abondante
Pin noir	<i>Pinus nigra</i>	Conifère, 8-30m, supporte la pollution industrielle
Tulipier de Virginie	<i>Liriodendron tulipifera</i>	30-40m, croissance rapide, grosses fleurs en forme de tulipes

Note : il est obligatoire d'employer des films anti-racinaires lors de la plantation d'arbres au système racinaire traçant en milieu urbain pour éviter l'endommagement des ouvrages (réseaux, infrastructures...)

Haies ornementales arbustives

Ces espèces contribuent au fleurissement de la ville de Clisson pour leur rôle avant tout esthétique. Elles entrent principalement dans les compositions paysagères urbaines.

Espèces arbustives			
Recommandées			
Caduques		Persistants	
Abelia		Berberis	<i>Berberis</i>
Boule de neige		Cotoneaster	<i>Cotoneaster</i>
Buddleia		Ceanothe	<i>Ceanothus</i>
Forsythia		Choysia	<i>Choysia ternata</i>
Hibiscus		Escallonia	
Groseille fleur		Lierre	<i>Hedera helix variegata</i>
Lilas		Laurier du Portugal	
Rosa		Laurier du Caucase	
Seringat		Laurier tin	
Spirée		Osmanthe	
Weigelia		Troène de Chine	
Proscrites			
Thuya		Espèces banales	
Cyprès de Leyland			
Cyprès de Lawson			
Cyprès de l'Arizona			
Faux-cyprès	<i>Chamaecyparis sp.</i>		
Laurier palme			

Note : la plantation des aubépines est réglementée par arrêté préfectoral en raison de la sensibilité de cette espèce au feu bactérien.

Les compositions grimpantes

Ces espèces contribuent au fleurissement de la ville de Clisson pour leur rôle avant tout esthétique. Elles entrent principalement dans les compositions paysagères urbaines.

Espèces arbustives			
			Recommandées
Bignone	Caduques	Chèvrefeuille	Persistantes et semi-persistantes
Clématite		Jasmin	
Glycine		Lierre panaché	

Forsythia



Groseillier fleurs



Weigelia



ANNEXE 3 : définitions illustrées

A

ACCES

- correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant directement sur la voie, soit à l'espace (tel que porche ou bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

AFFECTATION

- usage déterminé pour un local en termes de type d'activité (commerces, artisanat, etc.).

ALIGNEMENT

- limite entre une propriété et une voirie publique,
- prolongement en ligne droite d'une façade de bâtiment existant.

ALIGNEMENT VERTICAL

- composition dans une façade des ouvertures situées dans le même axe vertical.

AMENAGEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS

- notion appréciée à partir de deux critères : l'importance des travaux d'une part, la modification de l'aspect extérieur ou du volume du bâtiment d'autre part. Les aménagements de bâtiments existants ne peuvent donc que consister en des travaux de faible importance (tels que l'amélioration du confort d'une habitation), n'ayant pas pour effet par exemple de créer un niveau supplémentaire ni de changer la destination du bâtiment.

ANNEXE

- construction ou bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal, ayant une fonction de service. Son usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : véranda, abris ou garage pour véhicules et vélos, abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau,). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

APPAREILLAGE

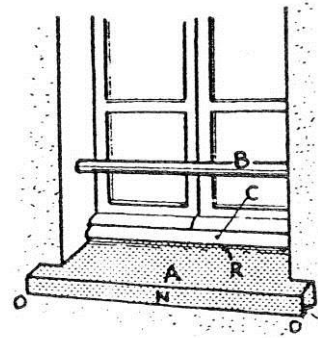
- façon dont sont disposés les matériaux composant une maçonnerie (pierres, briques, moellons).

APPUI DE BAIE

- élément maçonné situé en partie basse d'une ouverture et en saillie pour éviter les salissures.

ARBRE DE HAUTE TIGE

- Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055



Appuis de baies

- A - Appui (tablette d'appui)
- B - Barre d'appui
- C - Pièce d'appui
- L - Larmier
- N - Nez d'appui
- O - Oreilles d'appui
- R - Rejingot

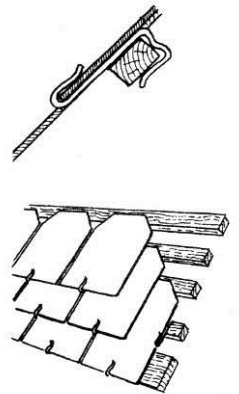
ARDOISES

- les ardoises utilisées en couverture et en bardage doivent être conformes à la norme NF P 32-301 (caractéristiques générales des ardoises).

Les types d'ardoises à usage courant, dits modèles *traditionnels* ou *français* dont l'épaisseur varie entre 2,7 à 3,5 mm, sont les suivants :

- q grand modèle : 325x220mm, épaisseur 2,7 à 3,5 mm
- q 1^{ère} carrée demi-forte (dite fine) : 300x220mm, épaisseur 2,6 mm
- q 1^{ère} carrée forte : 300x220mm, épaisseur 2,8 à 3,5 mm
- q 2^{ème} carrée : 300x200mm, épaisseur 2,7 à 3,2 mm
- q moyenne : 270x180mm
- q flamande n°1 : 270x160mm
- q 3^{ème} et 4^{ème} carrées : 250x180 et 220x160mm.

Ardoises:
(fixation à crochets
sur liteaux)



B

BAIE

- ouverture dans un mur (porte, fenêtres, etc.).
- Les fenêtres se divisent en deux types de baies :
 - q baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot), située à une hauteur de plancher inférieure ou égale à 1,80 mètres.
 - q baie secondaire : baie éclairant les salles de bain, salles d'eau, WC, etc., située à une hauteur de plancher supérieure ou égale à 1,80 mètres.

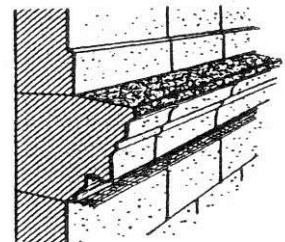
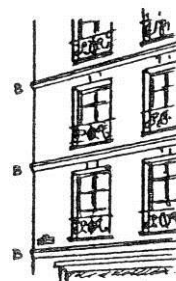
BANDE CONSTRUCTIBLE

- portion de terrain, dont la largeur est mesurée depuis la limite de la voie publique, dans laquelle les constructions sont autorisées.

BANDEAU

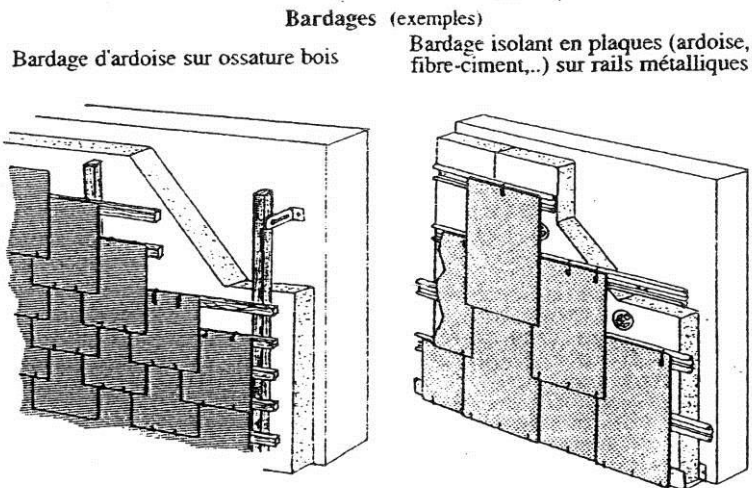
- élément maçonné horizontal situé en saillie d'une façade.

Bandeaux



BARDAGE

- revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises).



BATIMENT :

- ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

BATIMENT D'ACTIVITE

- bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

BATIMENT PRINCIPAL

- bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions,
- bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

BATIMENT SANITAIRE

- bâtiments du type : crèche médicalisée, centre médicalisé de retraite ou de convalescence, centre médico-social, dispensaire, institut médico-éducatif, clinique.

BATIMENT SCOLAIRE

- écoles maternelles, primaires, secondaires ou du supérieur (écoles d'ingénieur, de commerce), instituts universitaires de technologie et universités ainsi que les locaux d'enseignement et de formation pour adultes.

C

CLOTURE

- les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.

COEFFICIENT D'ESPACES VERTS (CEV)

- rapport, exprimé en pourcentage, entre la surface réservée aux espaces verts (voir ce mot) et la superficie totale de la parcelle.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

- rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m² au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction.

CONSTRUCTIBILITE

- est déterminée par le coefficient d'emprise au sol (voir ce mot) et la hauteur maximum autorisée.

CONSTRUCTION

- le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : hôpitaux
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les parcs d'exposition,

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...), à la rétention des eaux pluviales et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...).

CONSTRUCTION PRINCIPALE

- bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions,
- bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONSTRUCTION A USAGE HOTELIER

- hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.

D

DESSERTE D'UN TERRAIN

- s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DESTINATION

- emploi prévu pour un local en termes d'usage pour un même type d'activité.

DIVISION DE PROPRIETE

- sont considérés comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Nota : Les opérations dites de « détachement de parcelle » sont assimilées à des divisions de propriété.

E

EMPRISE AU SOL

- superficie de sol qu'occupe la projection verticale des bâtiments (exception faite des ouvrages enterrés).

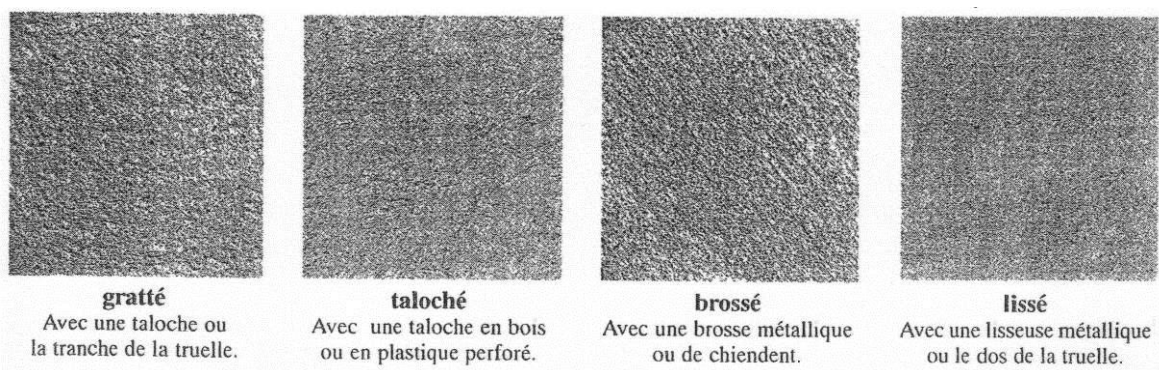
EMPRISES PUBLIQUES

- elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

ENDUITS EXTERIEURS

- les enduits extérieurs ou enduits de façade ont une triple fonction d'imperméabilisation, d'uniformisation des parois de maçonnerie et de finition esthétique des façades.

q finitions autorisées : enduit gratté, taloché ou lissé



ÉQUIPEMENT D'INTERET GENERAL

- équipement présentant un caractère utile à l'ensemble des habitants, quelle que soit sa fonction (culturelle, culturelle, de formation, de loisirs, hospitalière, sanitaire, scolaire, sportive ou sociale) et son caractère (public ou privé). Il peut s'agir d'équipements dits d'infrastructure (réseaux publics d'alimentation en eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité, réseaux de transport, etc.) ou de superstructure (équipements scolaires, sociaux, culturels, etc.).

ESPACES BOISES CLASSES

- catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

ESPACES VERTS

- espaces non imperméabilisés et végétalisés (ce qui exclut les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit à l'exception de solutions végétalisées).

ESPACES VERTS D'ILOTS PROTEGES : EVIP

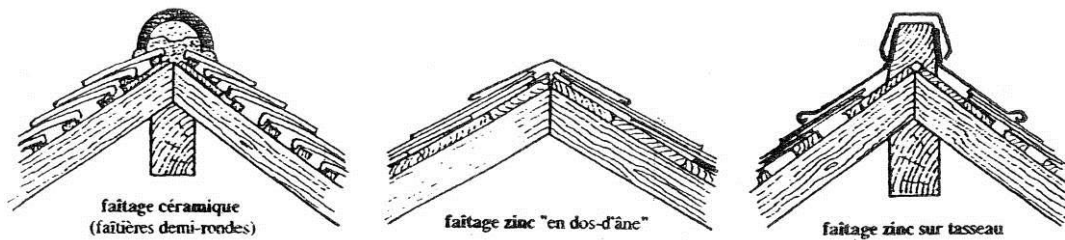
- espaces verts à l'intérieur d'ilots urbains dans des quartiers de différentes natures : faubourgs, pavillonnaires, immeubles collectifs, etc., dont la surface plantée et le caractère paysager doivent être maintenus.

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS

- augmentation de la superficie d'une construction par adjonction d'une pièce, d'un garage ou d'une véranda ou par surélévation.

FAITAGE

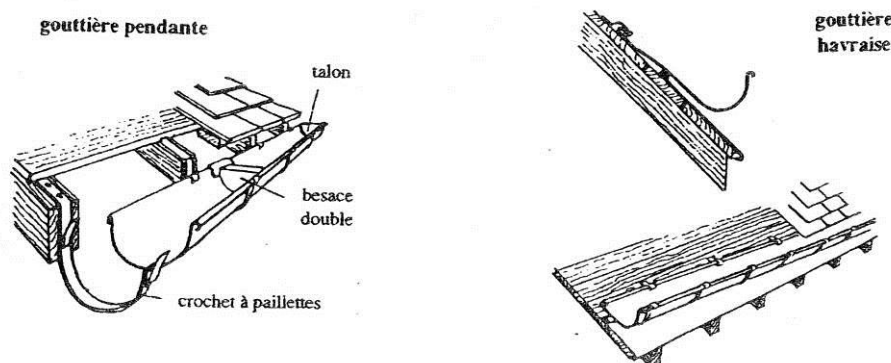
- éléments composant la partie supérieure de la toiture.



G

GOUTTIERE

- **pendante** : élément recueillant les eaux pluviales de la toiture, fixé en débord par des crochets ou des supports,
- **havraise** : élément recueillant les eaux pluviales reposant sur le versant de la toiture.



H

HAIES

- Haie **taillée** (ou stricte) : de 1m à 1m50 de hauteur, pas trop épaisse (de 60 à 90cm de large), elle constitue un véritable petit muret végétal, à constituer impérativement d'arbustes supportant bien une taille régulière (troène, charme, noisetier, aubépine...).
- Haie **semi-libre** : simplement taillée sur l'épaisseur mais pas en hauteur, elle alterne généralement des arbustes persistant et caducs (pour moins de rigidité). Sa hauteur en fait un réel brise-vent.
- Haie **libre** : consiste à laisser aux arbres et arbustes leur forme naturelle. Elle occupe davantage de surface au sol que les précédentes. Sans contrainte quant aux associations (arbustes fleuris ou pas, à différentes époques, de toutes teintes de bois ou de feuilles...).

HAUTEUR

- la hauteur maximum autorisée est évaluée par rapport au sol naturel. Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la

construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- En cas de décaissement du terrain, la hauteur sera mesurée de tout point des façades jusqu'au terrain excavé non reconstitué.
- La hauteur est mesurée aux 4 points d'implantation du bâtiment.
- Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement.

Hauteur à l'égout du toit (acrotère)

- correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière.

Hauteur au faîtage

- mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs.

Hauteur maximale (totale)

- mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction.

HEBERGE

Ligne correspondant à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale. Dans le cas de bâtiments contigus (et de hauteur inégale), l'héberge est le niveau jusqu'où le mur est considéré comme mitoyen. L'implantation dans la limite des héberges des bâtiments avoisinants interdit tout débordement de la construction nouvelle au-delà de la partie du mur qui dépasse la construction la plus basse.

I

ILOT

- partie du territoire, bâti ou non bâti, composé d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

Cœur d'îlot

- unité foncière située à l'intérieur d'un îlot.

INSCRIPTION GRAPHIQUE

- règle, prévue par l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme, qui permet de localiser sur les documents graphiques du PLU les éléments ponctuels de paysage et de patrimoine à protéger.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

- la notion d'installations et travaux divers (ITD) correspond à des travaux qui peuvent être générateurs de nuisances ou d'atteintes aux sites, mais qui ne relèvent pas de la réglementation du permis de construire ou de la déclaration

de travaux. Ils sont réglementés par les articles L442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui distingue trois catégories :

- q les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport ouverts au public (à l'exception des aménagements et des équipements soumis à permis de construire),
- q les aires de stationnement publiques ou privées ouvertes au public, ainsi que les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à la réglementation du caravanage,
- q les exhaussements et affouillements du sol affectant une superficie de plus de 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m.

J

JOUR D'UNE OUVERTURE

- espace laissé libre par la menuiserie (partie visible du vitrage).

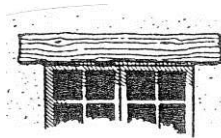
L

LIMITE SEPARATIVE

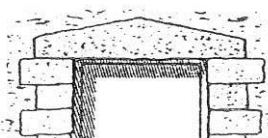
- ligne commune à deux propriétés privées.

LINTEAU

- ouvrage situé en partie haute d'une ouverture, permettant le report des charges sur les côtés.



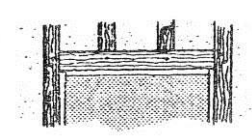
linteau rustique en bois



linteau de pierre en batière



linteau métallique, sous un arc de décharge en briques



linteau de pan de bois

LOGEMENT DE FONCTION

- logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

LOGEMENT SOCIAL

- logements définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

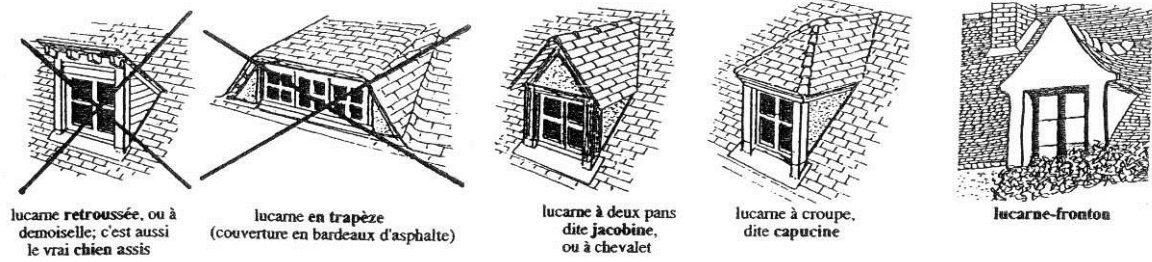
LUCARNE

- ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture.

Formes de la toiture de lucarne :

- q Lucarnes interdites : chien assis, en trapèze,

- q Lucarnes autorisées : lucarne à chevalet (à deux pans), à capucine (à trois pans ou à croupe), lucarne à fronton.



M

MARGES DE REcul

La marge de recul se mesure à partir du nu extérieur du mur de la construction au droit des baies, perpendiculairement à la limite séparative.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas **0,80 m** de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc.).

MUR BAHUT

- muret bas servant de base à une colonnade ou à un rang de colonnettes.

MUR DE CLOTURE

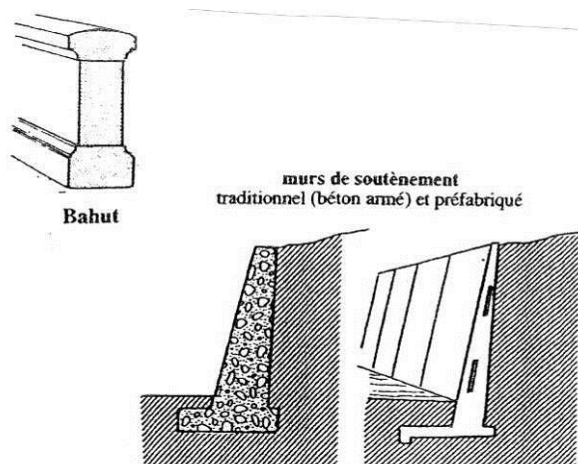
- une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.
- Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
- Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

MUR ECRAN

- lorsqu'ils ne constituent pas une clôture au sens ci-dessus, les murs (murs de soutènement, murs écrans,...) dont la hauteur dépasse 2 mètres sont soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire : cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. En-deçà de ce seuil, leur édification n'est pas contrôlée au titre du code de l'urbanisme.

MUR DE SOUTÈNEMENT

- Mur dont la fonction consiste à contrebuter des terres en remblai, et à s'opposer à leur éboulement. Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.
- En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.
- Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



P

PIECES PRINCIPALES

- Sont définies comme pièces principales aux termes de l'article R111-1 du code de la construction et de l'habitation, les pièces destinées au séjour ou au sommeil.

PRECADRE METALLIQUE

- ensemble métallique assurant la finition des quatre côtés d'une baie, posé lors de la réalisation de la maçonnerie.

PROPRIETE

- parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

S

SOL NATUREL

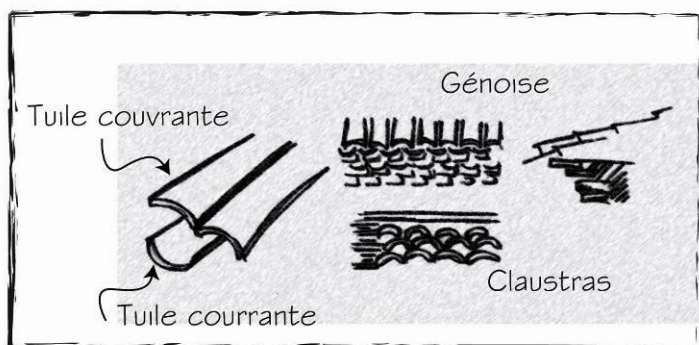
- sol existant avant travaux.

T

TUILES

La tuile couramment utilisée est la tuile de type « canal ». Son utilisation est à maintenir et à préconiser. Sa forme simple permet une grande souplesse de mise en oeuvre et son usage multi-séculaire en fait un produit éprouvé. Appelée aussi tuile creuse ou tige de botte elle est exclusivement en terre cuite et ne dépasse pas les 40 cm de long pour une ouverture moyenne de 15 cm.

Les teintes naturelles varient du ton paille au rouge soutenu, en fonction de la teneur en oxyde de fer, de l'argile et de sa température de cuisson. Le choix d'une variété de tons rappelle davantage la tuile traditionnelle fabriquée de façon artisanale par rapport à la monochromie de la tuile industrielle. La tuile béton est à proscrire. Le réemploi des tuiles existantes peut-être une bonne solution.



Variété des teintes naturelles

Fonction d'égoûts

Tuiles mécaniques ou béton à éviter



Monochromie et uniformité des modèles industriels



U

UNITE FONCIERE

- ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

V

VOIE PRIVEE

- toute voie desservant au moins deux habitations et préexistant au dépôt du permis de construire.

ANNEXE 4 : Protection du Patrimoine Archéologique

Il est rappelé qu'en application des dispositions législatives et réglementaires en matière de protection du patrimoine archéologique (loi du 27 Septembre 1941 et décret portant règlement d'administration publique pour la loi validée du 27 Septembre 1941), il est nécessaire, par le canal de l'autorité préfectorale, de consulter le Service Régional de l'Archéologie dirigé par le Conservateur Régional de l'Archéologie au sein de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour tous les permis de construire comportant des terrassements et ce dans les périmètres présentant des potentialités archéologiques lorsqu'ils sont définis et approuvés par les autorités compétentes.

Il est également rappelé que toute découverte fortuite de patrimoine archéologique devra être déclarée au Maire de la Commune qui en informera les autorités compétentes.

En liminaire, la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) signale que depuis le 20 février 2004, les dispositions des grandes lois culturelles figurent sous une forme commune disposant de livres thématiques dans le code du patrimoine. Il conviendra donc de regrouper sous le même intitulé le patrimoine identifié en appui de l'article L 1 du code du patrimoine. A cet égard, il importe dorénavant de faire référence au code du patrimoine et non plus aux différentes lois qui concernent aussi bien les monuments historiques, les sites archéologiques, les ZPPAUP que les secteurs sauvegardés.

Elle vous informe également qu'au titre de l'article L 522-5 du code du patrimoine, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones incluant notamment les sites archéologiques ci-dessous mentionnés (PJ n° 2), sur tout ou partie du territoire communal, où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation :

- EA n° 44 043 0002
- EA n° 44 043 0003
- EA n° 44 043 0004
- EA n° 44 043 0005
- EA n° 44 043 0006
- EA n° 44 043 0007
- EA n° 44 043 0008
- EA n° 44 043 0009
- EA n° 44 043 0010

L'article L 522-4 de ce code permet, hors des zones archéologiques définies ci-dessus, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée selon la procédure décrite aux articles 10 à 12 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004.

Ce décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 (livre V, titre II du code du patrimoine) induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire. Ainsi une consultation systématique des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 422-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De même, les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du Code du patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'Etat.

