

Commune de

CLISSON

Plan Local d'Urbanisme



04_Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 9 juillet 2025
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Clisson,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 04/07/2024

APPROUVÉ LE : 09/07/2025

Dossier 21054423
09/07/2025

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des petites granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Commune de

CLISSON

Plan Local d'Urbanisme

04_Règlement écrit

Version	Date	Description
04_Règlement écrit	09/07/2025	

Lexique5

CHAPITRE 1. LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES 10

1.1	Rappel des réglementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU	11
1.1.1	Adaptations mineures.....	11
1.1.2	Demande de permis de démolir	11
1.1.3	Défrichements des terrains boisés non classés	12
1.1.4	Patrimoine archéologique	13
1.2	Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération.....	14
1.2.1	Présentation du schéma directeur des mobilités 2024-2030.....	14
1.2.2	Accès sur voie départementale	14
1.2.3	Implantation des constructions par rapport aux voies départementales	14
1.2.4	Clôtures en bordure de route départementale	15
1.3	Dispositions réglementaires du PLU applicables à toutes les zones	16
1.3.1	Dispositions relatives aux divisions foncières.....	16
1.3.2	Réalisation d'aires de stationnement	17
1.3.3	Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées	22
1.3.4	Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux	24
1.3.5	Dispositions relatives aux risques naturels.....	26
1.4	Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.....	27
1.4.1	Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme	27
1.4.2	Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.....	27
1.4.3	Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 1°) du Code de l'Urbanisme	27
1.4.1	Périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 5°) du Code de l'Urbanisme.....	28
1.4.2	Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.....	28
1.4.3	Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme	28
1.4.4	Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	29
1.4.5	Réseaux hydrographiques et mares identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	30
1.4.6	Haies bocagères identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	31
1.4.7	Boisements identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme	32
1.4.8	Parcs et jardins identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme	33
1.4.9	Elément de patrimoine bâti et quartier ou îlot à protéger au titre de l'article L.151-19 de Code de l'Urbanisme	34

CHAPITRE 2. LA ZONE URBAINE..... 35

2.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	37
2.1.1	Destinations et sous-destinations	37
2.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	42
2.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale	42
2.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	43
2.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	43
2.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
2.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	59
2.2.4	Stationnement	63
2.3	Equipements et réseaux	63

CHAPITRE 3. LA ZONE A URBANISER..... 64

3.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	66
-----	--	----

3.1.1	Destinations et sous-destinations	66
3.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	68
3.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale	69
3.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	70
3.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	70
3.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	74
3.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	75
3.2.4	Stationnement	75
3.3	Equipements et réseaux	76
CHAPITRE 4.	LA ZONE AGRICOLE	77
4.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	79
4.1.1	Destinations et sous-destinations	79
4.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	83
4.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale	83
4.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	84
4.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	84
4.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	88
4.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	94
4.2.4	Stationnement	94
4.3	Equipements et réseaux	94
CHAPITRE 5.	LA ZONE NATURELLE.....	95
5.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	97
5.1.1	Destinations et sous-destinations	97
5.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	100
5.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale	100
5.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	101
5.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	101
5.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	104
5.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	109
5.2.4	Stationnement	109
5.3	Equipements et réseaux	109
CHAPITRE 6.	ANNEXES	110
6.1	Prescriptions relatives au réseau routier départemental (Novembre 2021)	111
6.2	Liste des éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	112
6.3	Liste des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme	142

Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

ACCES :

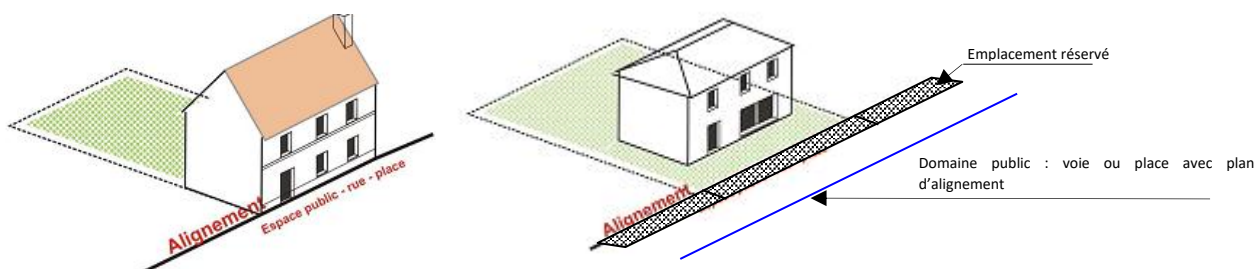
L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE :

Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

ALIGNEMENT :

Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



AGGLOMERATION :

Au sens de l'article R110-2 du code de la route, il s'agit d'un espace sur lequel sont groupés les immeubles bâtis rapprochés. L'entrée et la sortie de cet espace sont signalés par des panneaux spécifiques placés le long de la route qui le traverse ou qui le borde.

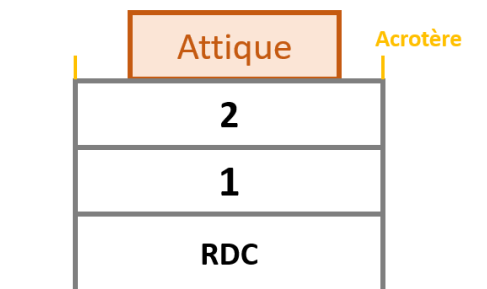
ANNEXES :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. L'annexe est une construction détachée de la construction principale (réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels...).

ARBRE DE HAUTE TIGE :

Arbre dont le tronc a une circonférence minimum de 0,20/0,22 m mesurée à 1 m du sol.

ATTIQUE : L'attique correspond au(x) dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1,80 mètre au moins des façades



BARDAGE :

Elément de bois, métallique ou autre rapportés sur les façades d'un bâtiment et la recouvrant.

BATIMENT :

Un bâtiment est une construction couverte et close. A titre d'exemple, elle exclut les parcs photovoltaïques au sol.

CONSTRUCTION :

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

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES) :

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

CONSTRUCTION EXISTANTE :

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

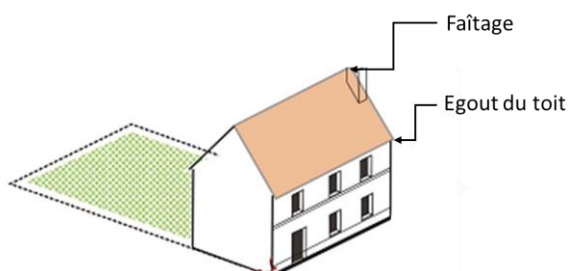
DESTINATIONS DES LOCAUX :

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

EGOUT DU TOIT :

L'égout du toit est la partie basse de la toiture.



EMPRISE AU SOL :

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

Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol (CAA Douai du 27 juin 2013, n° 12DA00332).

EMPRISE PUBLIQUE :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (que l'espace soit privé ou public) qui ne répondent pas à la notion d'équipement public : voies, places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

ESPACE LIBRE :

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des constructions à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Elévation du sol par remblai.

EXTENSION :

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

FAÇADE :

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

FAÎTAGE :

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

HAUTEUR :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faitage jusqu'au terrain naturel avant tout remaniement. Cette dernière se calcule par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

LIMITE SEPARATIVE :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

REHABILITATION / RENOVATION :

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

RUINE :

Une ruine ne peut être considérée comme une construction existante.

Ne sont pas considérées comme ruine les constructions présentant 4 murs et les pignons avec un état satisfaisant (absence de fissure majeure, pas d'arbre de haute tige...) ne demandant pas d'intervention de construction sur le gros œuvre (intervention de renforcement uniquement)

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

TERRAIN :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

TERRASSE :

Les terrasses inférieures à 0,60m de hauteur ne sont pas réglementées dans ce présent règlement, excepté pour le calcul de coefficient d'imperméabilisation des sols.

TOITURE TERRASSE :

A l'opposé des toits à pans inclinés, la toiture « terrasse » se caractérise par son aspect parfaitement plat, ou du moins possède une pente si faible qu'elle est indiscernable à l'œil nu. On distingue généralement la toiture terrasse « non accessible » de la toiture terrasse « accessible »

VOIE :

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables,

l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...)

UNITE DE BOISEMENT :

Il s'agit d'un boisement d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles.

UNITE FONCIERE :

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Lorsqu'une limite de zone coupe une unité foncière, seule la partie de l'unité foncière à l'intérieur de la zone est prise en compte pour le calcul des différentes règles.

Chapitre 1. Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones

1.1 Rappel des réglementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

1.1.1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.1.1.1 Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (article R.152-6 du code de l'urbanisme - dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU. De plus, l'emprise au sol qui est issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU) ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (article R.152-7 du code de l'urbanisme - peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU) ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (article R.152-6 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent être achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de dérogation pour les travaux d'isolation des façades et ceux réalisés par surélévation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).

La demande de dérogation doit être accompagnée, lors du dépôt du permis de construire, d'une note justificative, pour chaque dérogation, aux règles d'urbanisme sollicitée (modification de l'article R.431-31-2 du Code de l'urbanisme).

1.1.2 Demande de permis de démolir

En application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;

b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L 621-30](#) du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article [L 151-19](#) ou de l'article [L 151-23](#), ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article [L 111-22](#), par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Pour rappel, en application de l'article R 421-29 du code de l'urbanisme, sont cependant dispensés dans tous les cas de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

1.1.3 Défrichements des terrains boisés non classés

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

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre ».

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

Les défrichements des terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier.

L'arrêté préfectoral fixe le seuil de surfaces pour certaines coupes forestières au titre de l'article 124-5 du code forestier à 4 ha sur la commune de Clisson.

1.1.4 Patrimoine archéologique

Textes de référence :

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

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

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le Préfet de Région peut être également saisi pour :

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

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

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

1.2 Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération

1.2.1 Présentation du schéma directeur des mobilités 2024-2030

Dans la mesure où certains axes routiers du réseau structurant ne sont pas encore aménagés au niveau fixé par le schéma directeur des mobilités et font l'objet d'études visant à en définir les principes d'aménagement, soit au droit des routes actuelles, soit en tracé neuf, l'application des dispositions d'urbanisme fixées dans le schéma directeur des mobilités doivent donc tenir compte de l'état d'avancement de ces projets et de leurs perspectives de mise en œuvre. Afin de déterminer les modalités d'application de ces règles d'urbanisme, la Commission permanente du 4 avril 2013 a validé une carte d'application de ces dispositions d'urbanisme. Cette carte a vocation à être actualisée afin de prendre en considération la progressivité de l'état d'avancement des projets. Un extrait de cette carte à l'échelle communale figure en annexe du présent règlement écrit.

En complément des dispositions d'urbanisme du schéma directeur des mobilités, les dispositions du Règlement de la voirie départementale (approuvé le 14 avril 2014, actualisé en 2024) fixent des conditions d'occupation et d'utilisation du domaine public.

Le territoire communal est traversé par les voies suivantes :

- Routes principales de catégories 1 plus (RP1) : RD 917
- Routes principales de catégories 2 plus (RP2) : RD 117 et 149 ;
- Réseau de desserte locale : RD 54 et 59

A cela s'ajoute le classement Grande Circulation de la Route Départementale 149 et 917. Ces routes qui assurent la continuité d'un itinéraire à fort trafic, justifient de règles d'urbanisme particulières, ces voies sont réglementées au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (cf. bande d'inconstructibilité).

1.2.2 Accès sur voie départementale

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD 917, 117 et 149.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

1.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, doivent respecter une marge de recul de :

- Le long de la RD 917 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à vocation d'habitat, de 50 mètres pour les constructions à vocation d'activités ;

- Le long des RD 117 et 149 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions ;
- Le long des RD 54 et 59 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions.

Dispositions particulières

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental de Loire Atlantique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD.
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions doivent respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé « recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales » ;
- les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité)
- l'implantation des éoliennes respectant le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne est autorisé pour ce type d'implantation.
- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers peuvent être autorisés sous réserve de respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée et de proposer une intégration paysagère qualitative ;
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales qui respectent les conditions des dispositions des articles 34 et 35 du Règlement de Voirie Départementale.

1.2.4 Clôtures en bordure de route départementale

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

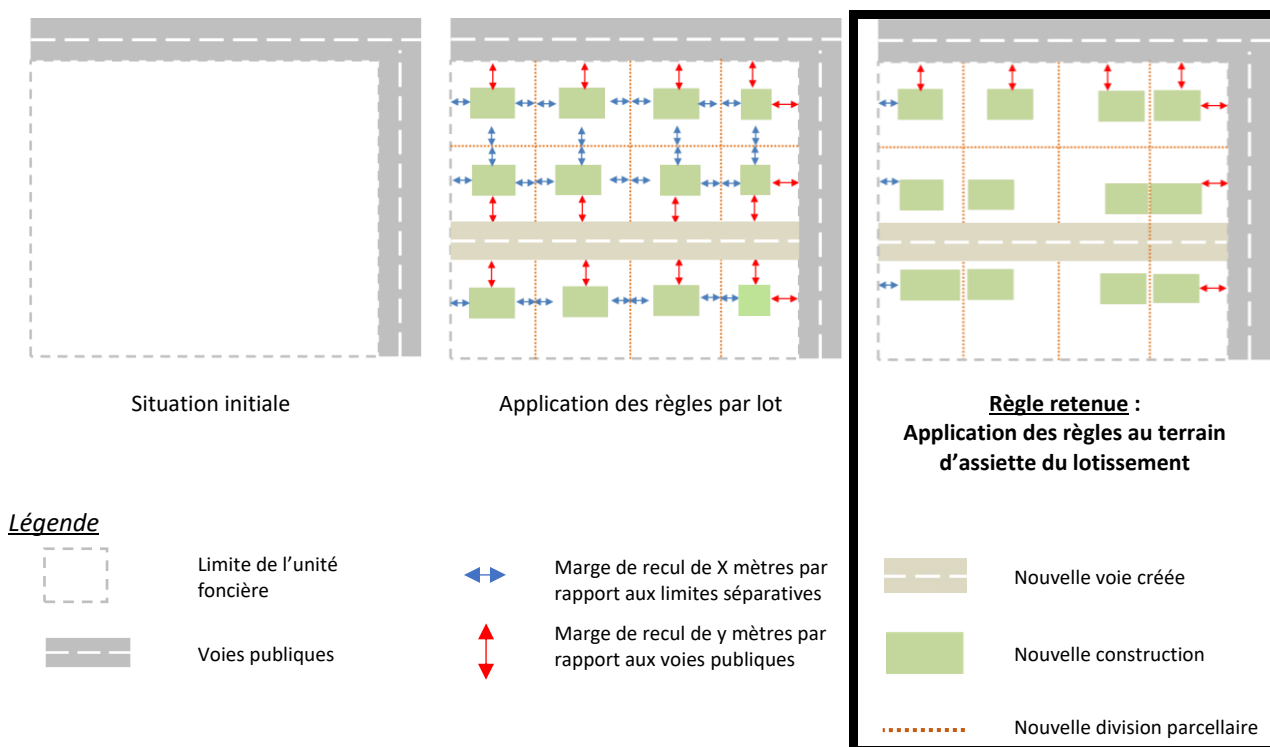
1.3 Dispositions réglementaires du PLU applicables à toutes les zones

1.3.1 Dispositions relatives aux divisions foncières

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, le règlement écrit et graphique du PLU sont appliqués au terrain d'assiette du lotissement et non par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

Schéma explicatif de la règle retenue :



1.3.2 Réalisation d'aires de stationnement

1.3.2.1 Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation

Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46 du Code de l'Urbanisme, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ». Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigible est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées est demandée.

- **pour les changements de destination et les travaux de réhabilitation :**

Lors de changement de destination et des travaux de réhabilitation, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories

d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

Modalités de réalisation

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

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Pour les opérations de moins de 3 logements, le stationnement doit être réalisé en dehors d'un espace libre, non clos mais pouvant être couvert.

1.3.2.2 Stationnement des véhicules

Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Le stationnement en surface doit être perméable.

Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	En dehors du secteur Ua : • Si le logement représente moins de 60 m² de surface de plancher = 1 place de stationnement • Si le logement représente 60 m² ou plus de surface de plancher = 2 places de stationnement En secteur Ua, 1 place de stationnement par logement. Dans les secteurs identifiés comme secteurs dérogatoires aux règles relatives aux obligations en matière de stationnement, seules les nouvelles constructions à destinations d'habitation doivent répondre à l'obligation en matière de création de stationnement. Pour les constructions existantes, dans les secteurs identifiés comme secteurs dérogatoires aux règles relatives aux obligations en matière de stationnement, les dispositions relatives aux constructions existantes ne s'appliquent pas.

	Pour rappel, en application à l'article L 151-36 du Code de l'Urbanisme, lorsque le logement est situé à moins de 500 m de la gare, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement. En dehors du secteur Ua, à partir de 5 logements, il est exigé une place supplémentaire accessible depuis l'espace ouvert au public pour 5 logements.
Pour les autres constructions	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - des besoins en salariés ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. Pour estimer le besoin en stationnement, l'étude des besoins s'appuiera sur les règles inscrites dans l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, en proposant une proportion inverse à celle des emplacements vélo, majoré de 10%. Par exemple, pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, constituant principalement un lieu de travail, le besoin en stationnement correspond à $= 100\% - 15\%$ (issu de l'arrêté du 30 juin 2022) + 10% (majoration de 10%) $= 95\%$ de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- **Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Régime dérogatoire inscrits dans le Code de l'Urbanisme**

Dérogation si présence de véhicule propre en auto-partage

- Article L151-31 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Dérogation si augmentation du nombre de stationnement vélo

- Article L152-6-1 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

Dérogation si présence de transport en communs en site propre ou guidé

- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

- Article L151-36 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

1.3.2.3 Stationnement des vélos

Rappel des exigences législatives :

- Article L151-30 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

- Article L113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation :

Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement. »

Règle qualitative

L'espace réservé au stationnement des vélos doit être couvert et aisément accessible.

Il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.

Règle quantitative

Extrait de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

1.3.3 Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces construites ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place. Les types d'espaces qui peuvent être intégrés dans ce décompte sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Le taux de non imperméabilisation (Ti) est déterminé de la manière suivante :

$$Ti = \frac{\text{Somme des surfaces non imperméabilisées}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}} \times 100$$

Les surfaces non imperméabilisées sont calculées à partir des différents types d'espaces qui composent la parcelle = (surface de type a x coef. a) + (surface de type B x coef. B) + (surface de type C x coef. C)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient exprimant la valeur pour l'infiltration de l'eau par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre compris entre 0 et 1 (surface équivalente à un espace de pleine terre : 1, surface sans valeur pour l'infiltration de l'eau : 0). Le coefficient dépend de la nature des surfaces ; il est précisé par types d'espaces dans le tableau ci-dessous.

Codification	Types d'espaces	Exemples	Coefficient exprimant la valeur pour l'espace par
--------------	-----------------	----------	---

			référence à celle d'un espace perméable
A	Surfaces imperméabilisées	enrobé, bitume, dalles minérales, ciment, toitures non végétalisées...	0
B	Surfaces semi-perméables	toitures ou stationnements végétalisées, gravier, sable, dalles (non minérales)...	0.5
C	Surfaces perméables	espaces verts, zones humides	1

A défaut de précision sur les matériaux, les stationnements, les accès, les allées et les terrasses seront considérés comme des surfaces imperméabilisées.

Le tableau suivant décrit les coefficients d'imperméabilisation proposées pour chaque zone urbanisable au PLU.

Zones du PLU	Coefficient d'imperméabilisation maximale imposé
Zones Urbanisées et Agricole densifiable	
Ua	-
Ub	60%
Uh	60%
Ah	50%
Uz* (ce pourcentage peut être réduit pour les projets relevant de la destination cinéma)	70%
Uz1, Uz2	70%
Ue, Uec1, Uec2, Uec3, Uei, Uei1	70%
Ul, Ulc	70%
Ulp, Ulp1	40%
Ulp2	0%
Zones à urbaniser	
1AUe	70%
1AUI	70%

Ce coefficient d'imperméabilisation peut se traduire de manière concrète et compréhensible par tous comme un pourcentage d'espaces verts à maintenir :

Coefficient d'imperméabilisation	Pourcentage d'espaces verts (ou autres espaces perméables particuliers et collectifs)
60 %	40%
70%	30%

1.3.4 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux

1.3.4.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité...). Ils doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre d'assurer la défense incendie des constructions conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- Les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

1.3.4.2 Desserte par les réseaux

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou d'opérations d'aménagement d'ensemble, l'enterrement des réseaux est imposé.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Dans le cas d'une demande de rejet aux fossés départementaux, ces derniers doivent faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable auprès du département.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les techniques alternatives au « tout tuyau ».

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte, lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du

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

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

A défaut de recommandations ou prescriptions contraires inscrites dans le schéma directeur des eaux pluviales, le débit de fuite maximal est de 3L/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Réseaux électriques, communications électroniques et télécommunication

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

1.3.5 Dispositions relatives aux risques naturels

Le risque inondation

La commune est couverte par un plan de prévention des risques inondations dans la vallée de la Sèvre et de la Moine. Le règlement de ce document annexé au PLU s'impose aux constructions et aménagements, en plus du présent règlement du PLU.

Le risque retrait et gonflement des argiles

Le territoire de la commune présente une sensibilité au risque de retrait-gonflement des argiles.

Depuis le 1er janvier 2020, dans les zones à exposition moyenne et forte :

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible et sauf exception mentionnée dans l'article L132-5, une étude géotechnique est obligatoirement fournie par le vendeur ;
- avant la conclusion du contrat de construction (ou la maîtrise d'œuvre) d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude géotechnique (mentionnée à l'article L132-5) aux constructeurs de l'ouvrage. Si cette étude n'a pas été fournie (vente du terrain antérieure au 1-01-2020), le maître d'ouvrage doit faire réaliser (a minima) cette étude géotechnique ;

- enfin, le constructeur de l'ouvrage est tenu lui de suivre les recommandations de l'étude géotechnique. Par contre, si l'étude géotechnique indique l'absence de risque due au retrait et gonflement des argiles, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

1.4 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

1.4.1 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur.

1.4.2 Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

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

Une annexe au règlement présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, l'autorisation concernant les changements de destination pourra être refusée pour des raisons de sécurité et notamment, la sécurité incendie.

1.4.3 Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 1°) du Code de l'Urbanisme

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

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

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

1.4.1 Périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 5°) du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques fixent dans les zones urbaines, des servitudes interdisant, pour une **durée de cinq ans à compter de l'approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme**, les constructions ou installations **d'une superficie supérieure à 20 m² d'emprise au sol**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

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

1.4.2 Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme

Au sein de la bande d'inconstructibilité, les constructions ou installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

1.4.3 Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Au sein du linéaire commercial, si les changements de destination sont autorisés, les vitrines commerciales doivent être préservées.

Linéaire commercial protégé

Sur les façades identifiées par un linéaire commercial, les changements de destination en rez-de-chaussée des sous-destinations :

- « artisanat et commerce de détail »
- « restauration »

vers les sous-destinations :

- « logement »
- « hébergement »
- « bureaux »

sont interdits.

Les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » vers les sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » « hébergement hôtelier et touristique » « cinéma » depuis l'approbation du PLU sont soumis à la même règle.

Linéaire commercial protégé strictement

Sur les façades identifiées par un linéaire commercial, les changements de destination en rez-de-chaussée des sous-destinations :

- « artisanat et commerce de détail »
- « restauration »

vers les sous-destinations :

- « activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »
- « logement »
- « hébergement »
- « bureaux »

sont interdits.

Les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » vers les sous-destinations « hébergement hôtelier et touristique » « cinéma » depuis l'approbation du PLU sont soumis à la même règle.

1.4.4 Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir l'inventaire zones humides réalisé en 2011. Si des études avec des prospections de terrain permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus précise les zones humides impactées, c'est cette nouvelle délimitation qui est prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides doivent faire l'objet d'études préalables visant à la protection de ces dernières, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations, les affouillements et exhaussements de sol portant atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

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

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

En conformité avec la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne, les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide identifiée sur le plan de zonage cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités hydrologiques naturelles, replanter la végétation et améliorer la qualité de l'eau.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel,
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

1.4.5 Réseaux hydrographiques et mares identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des berges du réseau hydrographique et des mares reportés sur les documents graphiques du règlement.

En dehors des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres des berges du réseau hydrographique et des mares reportés sur les documents graphiques du règlement.

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :

- les bâtiments nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les extensions de l'existant dans une limite de 30% à la date d'approbation de la révision générale du PLU, de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Ces extensions doivent être privilégiées de manière à ne pas réduire la distance entre le bâtiment et la berge.
- les bâtiments présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les

possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

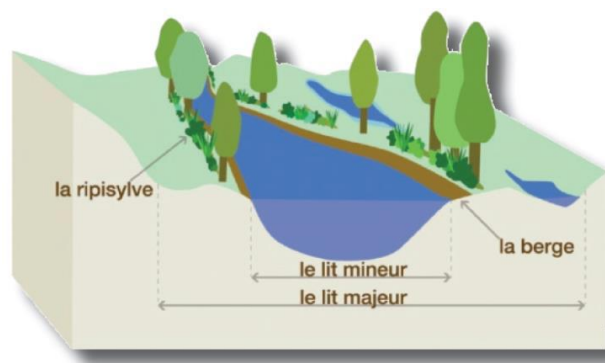


Schéma d'une berge et sa ripisylve (source : SAGE des Deux Morin)

1.4.6 Haies bocagères identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE, des voies ferrées et des canalisations de gaz.

Dans tous les cas, il est recommandé de restaurer les haies et bocages dégradés.

Les haies et alignements d'arbres identifiées de priorité forte :

Les haies et alignements d'arbres identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général et qui ne saurait être implantée ailleurs ;

Il importe que dans la composition générale, l'ordonnancement soit préservé dans le temps sans figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés ou encore recomposés à la condition que la qualité du cadre initial ne soit pas altérée.

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'emprise des haies et alignements d'arbres reportés sur le règlement graphique.

Les haies et alignements d'arbres identifiés seront globalement préservés et complétés pour conserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères. En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être supprimées qu'à la condition d'être replantées uniquement si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie, la création d'un accès ou l'aménagement agricole.

Pour chaque mètre linéaire de haie arraché, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect des objectifs de restauration ci-dessus mentionnés. Pour les haies anciennes (10 ans et plus) le linéaire arraché devra être compensé à hauteur de 200% et composé d'essences variées et locales. La suppression d'une section limitée de haie sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour un aménagement indispensable à la sécurité routière. Les talus et fossés qui

doublent les haies en limites séparatives ou en bordure de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

Les haies et alignements d'arbres identifiées de priorité moyenne :

Les haies ou alignements d'arbres protégés au motif de leur intérêt écologique, identifiées au règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- Dans le cadre d'une intervention ponctuelle comme par exemple l'ouverture d'accès, l'extension de construction ou encore l'aménagement d'une liaison douce ;
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un aménagement du parcellaire agricole ;
- Dans le cadre de la nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- Pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

A partir d'un linéaire de haie arraché supérieur à 10 m, cette autorisation sera assortie d'une obligation de replantation sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité à minima équivalente.

1.4.7 Boisements identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les boisements de priorité forte :

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

Le défrichement des boisements recensés sur les documents graphiques du règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme est interdit. La suppression – accidentelle ou intentionnelle – d'un boisement protégé entraîne l'obligation de replanter un boisement composé d'essences variées, locales ou adaptées au site à minima sur l'emprise initiale du boisement à la condition que cela n'entraîne pas d'atteinte à la sécurité publique. En cas de feu de forêt, il est possible de laisser le boisement se reconstituer naturellement.

Les coupes et abattages d'arbres ponctuels peuvent être autorisés, notamment pour l'entretien des boisements et la valorisation sylvicole. Ces coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable en dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes rases sont limitées à 1000 m² par unités de boisement (parcelles boisées continues appartenant à un même propriétaire) et par an. Des coupes supplémentaires pourront être admises dans les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- Exploitation du massif forestier encadré un Plan de Gestion Forestier.

La diversité des essences de reboisement doit au minimum être équivalente à celle des boisements renouvelés.

Des constructions, installations et aménagements peuvent être autorisés au sein des boisements identifiés aux conditions cumulatives suivantes :

- servir un projet ayant un caractère d'intérêt général ;
- préserver les sujets majeurs existants ;
- limiter l'impact du projet sur la végétation existante, c'est à dire notamment, de respecter leur houppier, leur système racinaire, mais aussi le sol (limiter la création de zones compactées et/ou imperméabilisées, respecter le niveau du sol existant) ;
- conserver une présence arborée manifeste, clairement visible depuis le domaine public.

Les boisements de priorité moyenne :

Les boisements recensés sur les documents graphiques du règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sur au moins 80% de leur surface par unité de boisement à la date d'approbation de la révision générale du PLU. Il peut être dérogé à cette règle pour les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (implantation d'énergies renouvelables, réalisation de voiries...) qui ne sauraient être implantés ailleurs ;
- Exploitation du massif forestier encadré un Plan de Gestion Forestier.

La suppression – accidentelle ou intentionnelle – d'un boisement protégé entraîne l'obligation de replanter un boisement composé d'essences variées, locales ou adaptées au site. En cas de feu de forêt, il est possible de laisser le boisement se reconstituer naturellement.

Des constructions, installations et aménagements légers peuvent être autorisés au sein des boisements identifiés aux conditions cumulatives suivantes :

- servir un projet ayant un caractère d'intérêt général ;
- conserver une présence arborée manifeste, clairement visible depuis le domaine public.

1.4.8 Parcs et jardins identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein des parcs et jardins identifiés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du parc ;
- Les bâtiments de moins de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière à la date d'approbation de la révision générale du PLU. La hauteur maximale de ces bâtiments est de 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Les arbres de hautes tiges doivent être préservés. Leur abattage n'est autorisé que pour :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires (sur la base d'un diagnostic) ou de sécurité,
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (réalisation de voiries ou voies douces...).

1.4.9 Élément de patrimoine bâti et quartier ou îlot à protéger au titre de l'article L.151-19 de Code de l'Urbanisme

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

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris par exemple les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Chapitre 2. La zone urbaine

La zone urbaine correspond au tissu urbain de la commune

- **Le secteur Ua** qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville, notamment en confortant l'attractivité de la centralité. Le secteur Ua couvre le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable).
- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, souvent sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire.
- **Le secteur Uh**, qui correspond au secteur de village de taille importante à proximité du bourg.
- **Le secteur Uz** qui correspond aux extensions urbaines où l'intensité urbaine est plus importante à travers une densité plus importante de logements et une mixité des fonctions (équipements, commerces, services...)
 - Il est composé de deux sous-secteurs :
 - où la hauteur autorisée est plus faible : **le sous-secteur Uz1**
 - dans le périmètre spécifique de la gare où il est attendu une densité plus importante : **le sous-secteur Uz2**
- **Le secteur Uec** qui correspond aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités commerciales et tertiaires
 - Il est composé de trois sous-secteurs :
 - ayant vocation à accueillir des activités commerciales et tertiaires de proximité : **le sous-secteur Uec1**
 - à proximité du tissu pavillonnaire et au droit de la zone Uei. Sous-secteur ayant également vocation à accueillir de l'industrie dans la mesure où elle ne génère pas de nuisances incompatibles : **le sous-secteur Uec2**
 - à proximité des zones de loisir et en interface avec la zone agricole accueillant des activités économiques qui ne sont pas à vocation de loisir : **le sous-secteur Uec3**
- **Le secteur Uei** qui correspond aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités industrielles.
 - Il est composé du sous-secteur plus proche de l'habitat, sa proximité avec le secteur sauvegardé nécessitant de limiter la hauteur des constructions : **le sous-secteur Uei1**
- **Le secteur UI** qui correspond à des enclaves et au prolongement du tissu pavillonnaire, à vocation principale d'équipements et services qui ne sont pas en lien avec l'activité touristique ou économique pouvant concurrencer le centre-bourg.
 - Il est composé des sous-secteurs :
 - **Le secteur** à vocation de loisirs et d'hébergement touristique : **Ulc** ;
 - secteur particulier ayant vocation à accueillir les activités de loisir : **le sous-secteur Ulp**

- secteur particulier vocation à accueillir les activités de loisir limité, où la constructibilité est contrainte : **le sous-secteur Up1**
- secteur particulier ayant vocation à accueillir les activités très limitant où les constructions générant de l'emprise au sol sont interdites : **le sous-secteur Ulp2**

Les dispositions réglementaires applicables à la zone U comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).

Nonobstant les dispositions suivantes, la commune de CLISSON est concernée par les Plans de Prévention des Risques inondation :

- de la Sèvre Nantaise approuvé le 3 décembre 1998
- du Val de la Moine approuvé le 15 octobre 2008

Tout projet doit également être conforme aux dispositions de ces derniers.

2.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

2.1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Ua	Ub	Uz, Uz1 et Uz2	Ulc	Ulp,	Ulp1	Ulp2
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	exploitation forestière	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗
Habitation	logement	✓	✓	✓*	✓*	✗	✗	✗
	<i>*En secteur Uz2 (dit Uz gare), la création de logement n'est pas autorisée.</i>							
	hébergement	✓	✓	✓	✓*	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓	✓*	✓	✗	✓	✗	✗
	<i>* En zone Ub, sont admises les constructions à usage artisanat et commerce de détail à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec le caractère résidentiel du quartier</i>							
	restauration	✓	✗	✓	✗	✓*	✓*	✗
	<i>* A conditions qu'elles liées soient aux activités de loisir du site.</i>							
	commerce de gros	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓*	✓	✓	✓	✓	✗
	<i>* En zone Ub, sont admises les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec le caractère résidentiel du quartier.</i>							
	hébergement hôtelier et touristique	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗
	cinéma	✓	✗	✓*	✗	✗	✗	✗
	<i>* En zone Uz1 et Uz2 la destination cinéma n'est pas autorisée.</i>							
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Ua	Ub	Uz, Uz1 et Uz2	Ulc	Ulp,	Ulp1	Ulp2
	salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗
	équipements sportifs	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗
	autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓ *	✓ *	✓ *	✗	✗	✗	✗
	* Sont admises les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec le caractère résidentiel du quartier.							
	entrepôt	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	bureau	✓	✓ *	✓	✗	✗	✗	✗
	* En zone Ub, sont admises les constructions à usage de bureau à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec le caractère résidentiel du quartier.							
	centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Uei et Uei1	Uec1	Uec2	Uec3	UI
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗
	exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗
Habitation	logement	✓*	✓*	✓*	✗	✓*
	* Les nouvelles constructions à destination d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment en habitation sous réserve des conditions cumulatives suivantes : - qu'ils soient dédiés au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur (logement de fonction) ; - que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 75 m² ; - que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).					
	hébergement	✗	✗	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓	✓	✓	✓	✗
	restauration	✓	✓	✓	✓	✗
	commerce de gros	✓	✗	✗	✗	✗
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓	✓*
	* En zone UI, sont admises les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être liées à une activité médicale, paramédicale ou liées à la petite enfance ou l'accueil périscolaire.					
	hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✓	✗	✗
	cinéma	✗	✗	✗	✗	✗

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Uei et Uei1	Uec1	Uec2	Uec3	UI
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✗	✓
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✗	✓
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✗	✓
	salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✗	✓
	équipements sportifs	✓	✓	✓	✗	✓
	autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✗	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✓*	✗	✓*	✗	✗
	* En zone Uec2, sont admises les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec le caractère commercial et tertiaire du quartier.					
	*En sous-secteur Uei1, elles doivent être compatibles avec l'habitat.					
	entrepôt	✓	✗	✗	✓	✗
	bureau	✓	✓	✓	✗	✗
	centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗

2.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

En secteurs Ua, Ub, Ul, Ulc, Ulp, Ulp1, Ulp2, Uz et Uz1,

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

- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

2.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux.

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.2.1.1 Emprise au sol

En secteurs Uec et Uei

Les constructions à vocation artisanat et commerce de détail ayant une surface de vente inférieure à 300 m² sont interdites.

En secteur Ulf

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière.

En secteur Ulp1

L'emprise au sol des nouvelles constructions à la date d'approbation de la révision générale du PLU est limitée à 40 m² par unité foncière.

En secteur Ulp2

Les constructions et aménagements générant de l'emprise au sol sont interdits.

2.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

En secteur Ua

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 l'AVAP valant SPR.

En secteur Ub et Uh

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, les combles pouvant être aménagés sur un niveau correspondant ainsi à R+1+combles.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En secteur Uz

La hauteur 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 un épannelage varié présentant un décrochement allant jusqu'à 15,20 m (R+4). Dans ce cas, l'épannelage varié correspond au(x) dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet de la construction et situé(s) en retrait d'1,80 mètre au moins d'une de(s) façade(s) visible(s) depuis l'espace public.
- pour les autres destinations : 15 m du sol naturel à l'égout

En secteur Uz1

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En secteur Uz2

La hauteur des constructions ne peut excéder 9.5 m (R+2 avec garde-corps plein) du sol naturel à l'égout. Ponctuellement, au sein d'une même construction, cette hauteur peut comporter un épannelage varié allant jusqu'à 12,5 m (R+3). Dans ce cas, l'épannelage varié correspond au(x) dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet de la construction et situé(s) en retrait d'1,80 mètre au moins d'une de(s) façade(s) visible(s) depuis l'espace public.

En secteurs Uec1 et Uec2

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En secteur Ul et Uec3

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En secteur Ulc

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage.

En secteur Uei

Il n'est pas imposé de hauteur maximale, néanmoins elle doit permettre au bâtiment de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

En secteur Uei1 :

La hauteur des constructions des construction nouvelles ne peut pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En secteur Ulp :

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

En secteur Ulp1 :

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone U sauf en secteur Uei1 :

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

- aux locaux techniques de services publics, aux ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), aux éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) ;
- aux adaptations en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures techniques des constructions à destination industrielles ;
- aux restaurations, extensions et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci ;

2.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

En secteur Ua

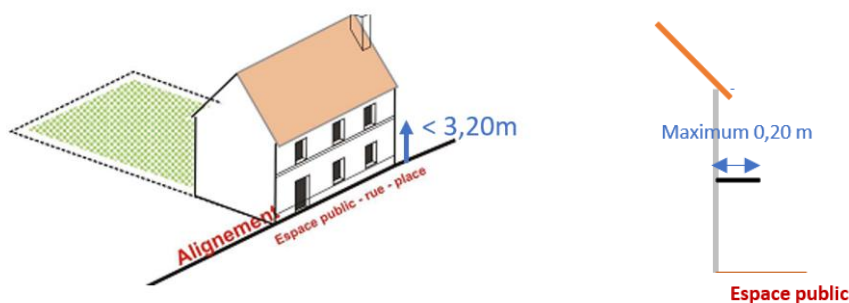
Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement ou en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie.

En secteurs Ub, Uh, Uz, Uz1, Ul, Uei et Uec

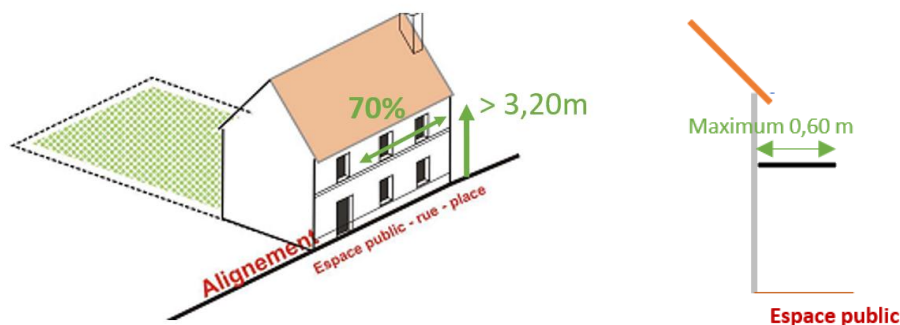
Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter

- Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

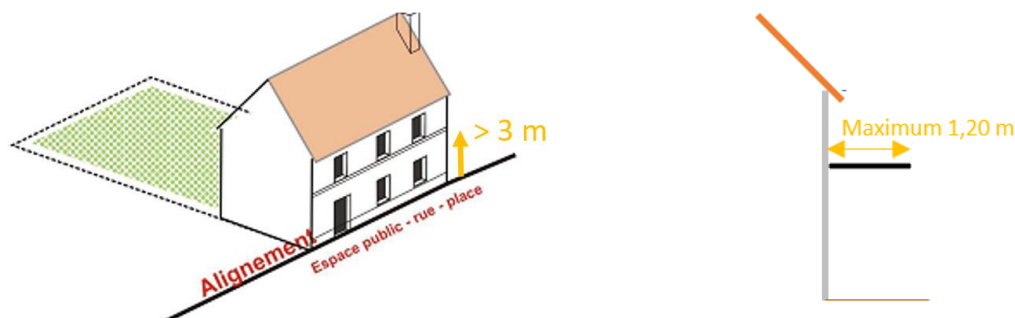
Des saillies peuvent être admises sur les voies publiques si elles ne dépassent pas 0.20 m par rapport au plan de la façade sur une hauteur inférieure à 3.20m.



Cette saillie peut être 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 de hauteur du trottoir peuvent être autorisés pour marquer les entrées des immeubles d'activités ou édifice publics.



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

Les saillies peuvent être réalisées sous réserve de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires (autorisations d'urbanisme, autorisation de surplomb de l'espace public...).

En secteurs Ulp, Ulp1, Ulp2

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter

- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

Dispositions particulières applicables dans l'ensemble de la zone U :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre le double rideau ou la construction en drapeau ;
- Si le projet s'implante à l'alignement du front bâti existant à proximité immédiate au droit de la même voie ou emprise publique ;

2.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Disposition générale :

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

En secteur Ua

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale. L'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

En secteurs Ub

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative ou soit en retrait. Dans le cas d'un retrait, le recul observé doit être au minimum de 3 mètres.

En secteur Uh

Des exceptions sont possibles à la disposition générale : les constructions doivent respecter un recul de 10m minimum par rapport aux limites des zones agricoles A et Av ou naturelles N strictes du PLU. Des implantations différentes peuvent être admises uniquement sur les unités foncières situées en zone Uh :

- 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 dans la limite de 30% de la surface de plancher et avec un maximum de 60m² de surface de plancher, et sous réserve de :
 - 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 :
 - 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

■ En secteurs Ulp, Ulp1, Ulp2

Les constructions doivent être implantées en respectant soit :

- Une implantation sur la limite ou les limites séparatives ;
- Un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Pour les annexes de moins de 20 m², les piscines et les terrasses pour lesquelles un retrait de 1 mètre par rapport aux limites séparatives est autorisé ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

2.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition particulière.

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En zone Ua, dans l'AVAP valant SPR, ce sont les dispositions du règlement écrit de cette dernière qui s'appliquent.

2.2.2.1 Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il est pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris par exemple les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle doivent être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments doivent 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, de préférence, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux , à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2.2.2.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les éléments techniques en façades (par exemple : climatiseurs, les pompes à chaleur, paraboles, antennes) doivent être implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

En secteurs Ua, Ub, Uh, Uz et Uz1

Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux se rapprochant des RAL présentés ci-contre. Le blanc pur se rapprochant du RAL 9016 et RAL 9010 est interdit.

Un maximum de 2 teintes d'enduit par unité foncière pourra être utilisé.

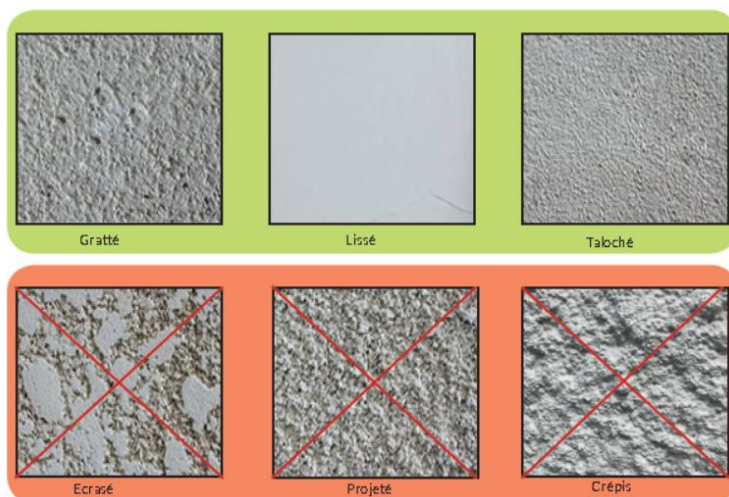
Les différenciations de teinte d'enduit se feront :

- soit sur un volume entier
- soit sur un pan de mur entier
- soit en encadrement de baies

Les enduits doivent avoir un fini gratté, lissé ou taloché. Les enduits ayant une finition écrasée, projetée et crépis sont interdits.

001 Blanc cassé	821 Grège clair	042 Ivoire beige	716 Pierre de Touraine
015 Pierre claire	016 Ton pierre	041 Crème	005 Pierre rosée
310 Terre jaune	231 Jaune ivoire	876 Jaune ocre	232 Mordore
559 Jaune lumière	097 Sable blond	297 Ocre chaud	Les techniques d'impression ne permettent pas un rendu optimal de la couleur. Les références doivent être vérifiées sur le nuancier Weber de référence.

Illustration des enduits autorisés ou interdit



Les bardages en bois sont autorisés, ils seront nécessairement de pose verticale. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel ou traité à cœur ou lazuré d'une teinte proche de la teinte naturelle du bois utilisé. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits.

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserves d'être en harmonie avec leur environnement. Ils seront nécessairement de pose verticale. Les teintes des bardages métalliques doivent s'inspirer des matériaux environnants (pierre locale, enduit, toiture...).

- **Pour les annexes et abris de jardin jusqu'à 20m² :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

En secteurs Uz2, Uei, Uec et UI

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

Les façades respecteront les règles applicables aux secteurs Ua, Ub, Uz et Uz1 ou seront en matériaux industriels de qualité (par exemple le bardage en bac acier laqué en usine, les produits verriers, l'aluminium).

2.2.2.3 Les menuiseries

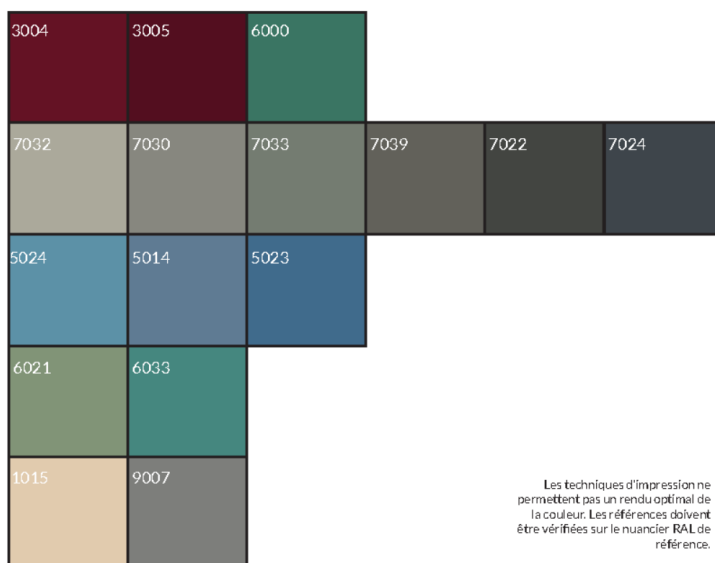
En secteur Ua, Ub, Uh, Uz et Uz1

- **Pour les constructions à usage d'habitation**

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs proches des RAL présentés ci-contre.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) seront coordonnées dans une même tonalité, un camaïeu de teinte est néanmoins possible (couleur plus sombre pour la porte d'entrée par exemple).

Le ton bois est admis.



Les techniques d'impression ne permettent pas un rendu optimal de la couleur. Les références doivent être vérifiées sur le nuancier RAL de référence.

2.2.2.4 Les toitures

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

L'intégration des châssis de toit se fait dans la continuité des couvertures et la saillie est réduite au maximum. (Cf illustration ci-contre)



Au sein de secteur Ua

Les toitures des constructions à usage d'habitation, en dehors des toitures terrasses, 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 terrasses peuvent être admises pour les volumes secondaires et les annexes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et d'une conception architecturale soignée. Si une toiture terrasse est autorisée il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant. Dans le cas d'un volume secondaire en toit terrasse adossé à un volume à toit en pente, la hauteur d'acrotère du volume secondaire ne devra pas être plus haute que la hauteur de l'égout du volume principal en toiture en pente.

Les toitures en dehors des toitures terrasses, doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect tuiles canal, de teinte rouge orangée en usage dans la région. Les tuiles plates ne sont possibles que sur les toitures où elles sont déjà présentes. Il est possible de remplacer les tuiles plates par des tuiles canal. Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en accord avec l'environnement immédiat.

Des pentes plus faibles, une toiture à une pente ainsi que des matériaux différents sont autorisées pour les auvents, vérandas, appentis et autres constructions annexes accolées à une construction existante ou à un mur de clôture.

- **Pour les annexes jusqu'à 20m², les abris de jardin :**

Pour la couverture, les matériaux utilisés seront :

- Soit les mêmes que ceux des constructions à usage d'habitation ;
- Soit en bacs acier ou en matériaux bitumeux à condition que la teinte de ces matériaux soit en harmonie avec celle du bâtiment traditionnel le plus proche.

Au sein des secteurs Ub, Uh, Uz et Uz1

Les toitures des constructions à usage d'habitation, en dehors des toitures terrasses, 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 terrasses peuvent être admises si la conception architecturale du bâtiment le justifie et si elle s'insère dans l'environnement. Si elle est autorisée il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant. Dans le cas d'un volume secondaire en toit terrasse adossé à un volume à toit en pente, la hauteur d'acrotère du volume secondaire ne devra pas être plus haute que la hauteur de l'égout du volume principal en toiture en pente.

Les toitures en dehors des toitures terrasses, doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect tuiles canal, de teinte rouge orangé en usage dans la région. Les tuiles plates ne sont possibles que sur les toitures où elles sont déjà présentes. Il est possible de remplacer les tuiles plates par des tuiles canal. Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en accord avec l'environnement immédiat.

Des pentes plus faibles, une toiture à une pente ainsi que des matériaux différents sont autorisées pour les auvents, vérandas, appentis et autres constructions annexes accolées à une construction existante ou à un mur de clôture.

- **Pour les annexes jusqu'à 20m², les abris de jardin :**

Pour la couverture, les matériaux utilisés seront :

- Soit les mêmes que ceux des constructions à usage d'habitation ;

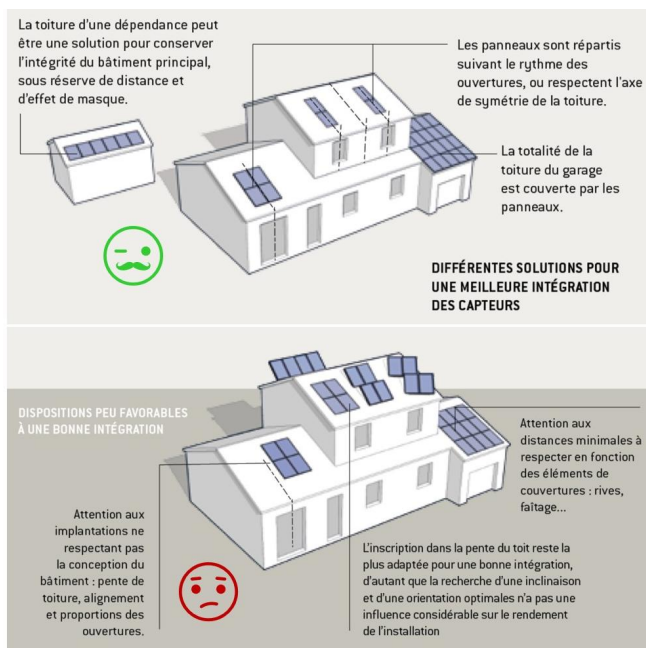
- Soit en bacs acier ou en matériaux bitumeux à condition que la teinte de ces matériaux soit en harmonie avec celle du bâtiment traditionnel le plus proche.

Au sein des secteurs Uz2, Uei, Uec et UI

Pas de disposition particulière.

2.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnés de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés et être positionnés de préférence sur la partie haute du pan de toiture. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques doivent être masqués par l'accrotere.



2.2.2.6 Clôtures

La hauteur des clôtures est calculée :

- Par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile : à partir du niveau de la voie ou de l'emprise publique concernée ;
- Par rapport aux limites séparatives : à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit du fond voisin de cette limite séparative.

Elles comporteront des aménagements pour permettre le passage de la petite faune.

Règle de hauteur en zone Urbaine dans les secteurs Ua, Ub, Uh, Uz, Uz1, Uz2, Uei, Uec1, Uec2, UI :

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser :

- Par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile : 1,80 mètres ;
- Par rapport aux limites séparatives 1,80 mètres, sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement existant permettant alors une hauteur supérieure.

Dans les secteurs Ulp, Ulp1 et Ulp2

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser :

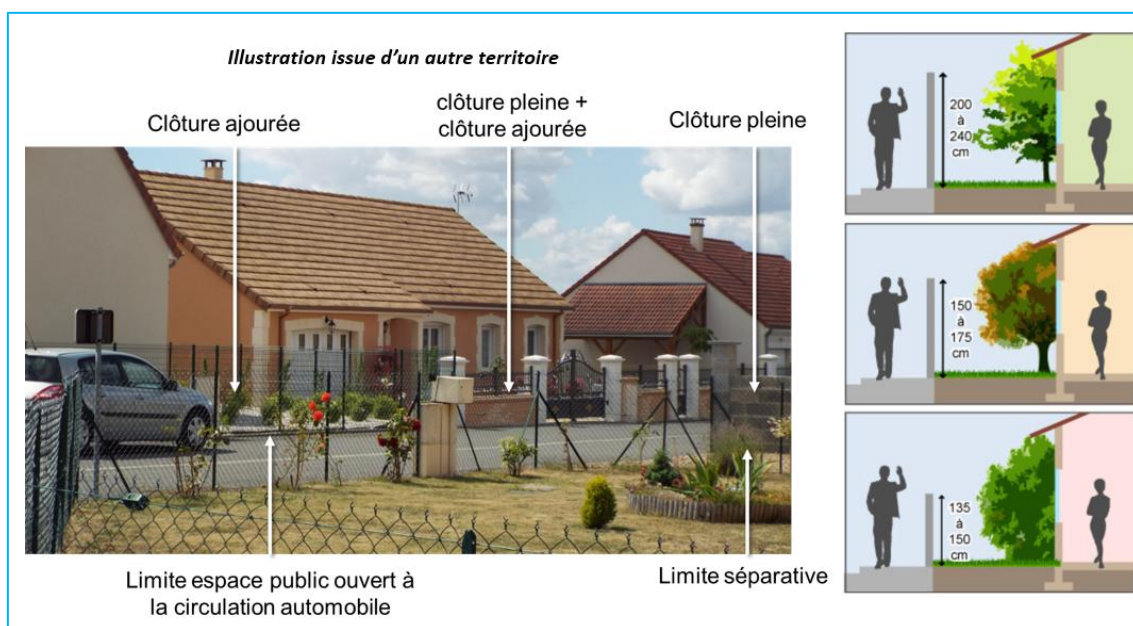
- Par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile : 2 mètres ;

- Par rapport aux limites séparatives 2 mètres, sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement existant permettant alors une hauteur supérieure.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

Les clôtures non végétales doivent :

- être posées une hauteur minimum de 30 cm au-dessus du sol concernant les systèmes à mailles
- être d'une hauteur maximale d'1m20
- employer des matériaux de teintes vert foncées ou d'aspect bois



• Disposition particulière à l'ensemble de la zone U

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

Règle d'aspect

Les clôtures et portails doivent, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée. Les poteaux et plaques d'aspect ciment, fibro-ciment ou béton moulé sont interdites.

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), doivent être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

Les clôtures en limites séparatives seront de type végétal avec des essences diversifiées, éventuellement doublées d'un grillage de couleur verte.

- **En secteur Ua, les dispositions du Secteur Patrimonial Remarquable (Aire de Mise en Valeur du Patrimoine) s'appliquent.**
- **En secteur Ub, Uh, Uz et Uz1, les clôtures en limite de voies ou d'emprises publiques doivent être constituées :**
 - Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,00m de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent ou en pierre. Il peut être surmonté d'une grille (ferronnerie) de type mur-bahut, présentant la même teinte que celle des menuiseries (fenêtres ou portes) ou d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive. Le cas échéant, l'ajouré du dispositif à claire voie sera obligatoirement visible depuis la voie publique.
 - Soit d'une haie vive constituée de végétaux locaux et d'essences diversifiées éventuellement doublées d'un grillage de couleur verte.

Exemples de clôtures :



Mur plein



Mur d'une hauteur de 1 mètre



Mur bahut surmonté d'une ferronnerie



Mur surmonté d'un dispositif à claire-voie



Mur surmonté d'un dispositif à claire voie
doublé d'une haie



Haie vive



Haie vive doublée d'un grillage

- En secteurs UI, Uei, Uei1, Uec, Uec1, Uec2 les clôtures en limite de l'espace public ouvert à la circulation doivent être constituées
 - Soit d'une haie vive constituée de végétaux locaux et d'essences diversifiées éventuellement doublées d'un grillage de couleur verte,
 - Soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille (ferronnerie) ou d'un grillage de couleur verte de type mur-bahut ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive. Le cas échéant, l'ajouré du dispositif à claire voie sera obligatoirement visible depuis la voie publique.

Exemples :





- **En secteur Uei et Uei1 les clôtures seront également doublées** d'une haie d'au moins une ligne d'arbustes sera plantée. Elle se constituera d'au moins 3 espèces choisies dans la palette « arbustes de petite taille » déclinée dans le paragraphe 2.2.3 Traitement environnemental et paysager. Ils seront plantés à une distance de 80 cm les uns des autres.

Au droit des aires de stockage et des stationnements : la haie sur les limites latérales et arrière sera constituée d'au moins 3 espèces choisies dans la palette « arbustes de taille moyenne à grande pour haie » à une distance de 80 cm les uns des autres.

2.2.2.7 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés. Ces dispositifs devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

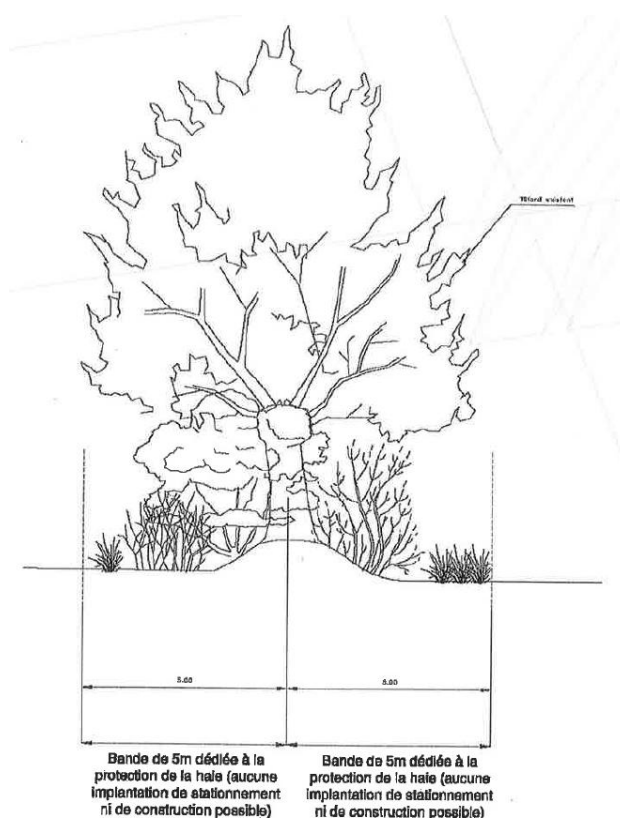
Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il est prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration. Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales

Les 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, c'est-à-dire plantation d'un nouvel arbre sauf contrainte technique justifiée. Par ailleurs, sauf contrainte technique, les haies existantes doivent être protégées. Tout arrachage de haie devra faire l'objet d'une compensation dans les mêmes conditions que celles précisées au chapitre « 1.4.91.4.8 Haies identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme ».

En secteur Ub, Uh, Uz et Uz1

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble concernant la création à partir de 5 logements, au minimum 20% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace vert (privé, commun ou public).

Dans tous les cas, pour 50 m² d'espace vert au moins un d'arbre de haute tige (d'une circonférence minimum de 0,20/0,22 m mesurée à 1 m du sol) est planté.



Les aires de stationnement 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 ou avec un intervalle de 7 mètres maximal dans le cas d'un stationnement en ligne. Des dérogations à cette règle pourront être autorisées dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques

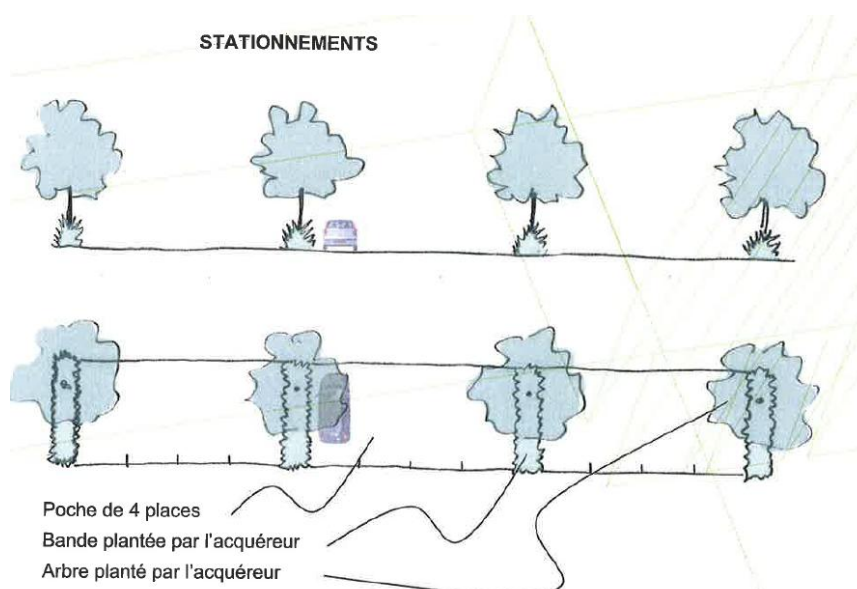
Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à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

En secteurs UI, Uei, Uei1 et Uec

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 10% de la superficie totale du terrain et sera positionnée de préférence en bordure de voie.

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. Des dérogations à cette règle pourront être autorisées dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques

Extrait du cahier architectural de la ZAC Tabari



Les stationnements seront divisés en poche de 4 places. Chacune de ces poches sera séparée par une bande plantée d'au moins 1m20 de largeur et de longueur équivalente à une place de stationnement. La bande sera plantée d'arbustes choisis dans la palette « arbuste de petite taille » et d'arbres à raison de 1 sujet pour 4 places de stationnement.

En secteurs Uei, Uei1 :

Les espaces verts dégagés sur le terrain seront majoritairement engazonnés afin de restaurer un espace naturel non urbanisé.

Les végétaux au feuillage coloré ou panaché sont interdits. L'accès principal sera aménagé et comportera des massifs simples composés des végétaux de la palette suivante « arbustes de petite taille » et arbustes et vivaces de petite taille pour mise en valeur des entrées ».

Les aménagements paysagers s'inspireront de la palette végétale et du principe de composition suivants :

Extrait du cahier architectural de la ZAC Tabari

Palette végétale :

Arbres



Frêne à feuilles étroites
Raywood'
Fraxinus angustifolia Raywood



Frêne commun
Fraxinus excelsior



Pin parasol
Pinus pinea



Merisier
Prunus avium



Merisier Plena
Prunus avium Plena



Chêne sessile
Quercus petraea



Cormier
Sorbus domestica



Alisier torminal
Sorbus torminalis

Arbustes de petite taille



Cornouiller blanc Kesselringii
Cornus alba Kesselringii



Fusain ailé compact
Euonymus alatus Compactus



Rosier du Japon
Rosa rugosa



Troène du Japon à feuilles
rondes
Ligustrum japonicum
Rotundifolium



Viorne obier compacte
Viburnum opulus Compactum



Viorne tin Eve Price
Viburnum tinus Eve Price

Arbustes et vivaces de petite taille pour mise en valeur des entrées



Cornouiller stolonifère
Kesselringii
Cornus stolonifera Kesselringii



Lierre
Hedera helix



Roseau de Chine
Miscanthus sinensis



Ronce Betty Ashburner
Rubus Betty Ashburner

Arbustes de taille moyenne à grande pour haies



Cornouiller blanc
Cornus alba



Cornouiller blanc Sibirica
Cornus alba Sibirica



Ilex à feuilles de châtaigner
Ilex castaneifolia



Troène vulgaire
Ligustrum vulgare

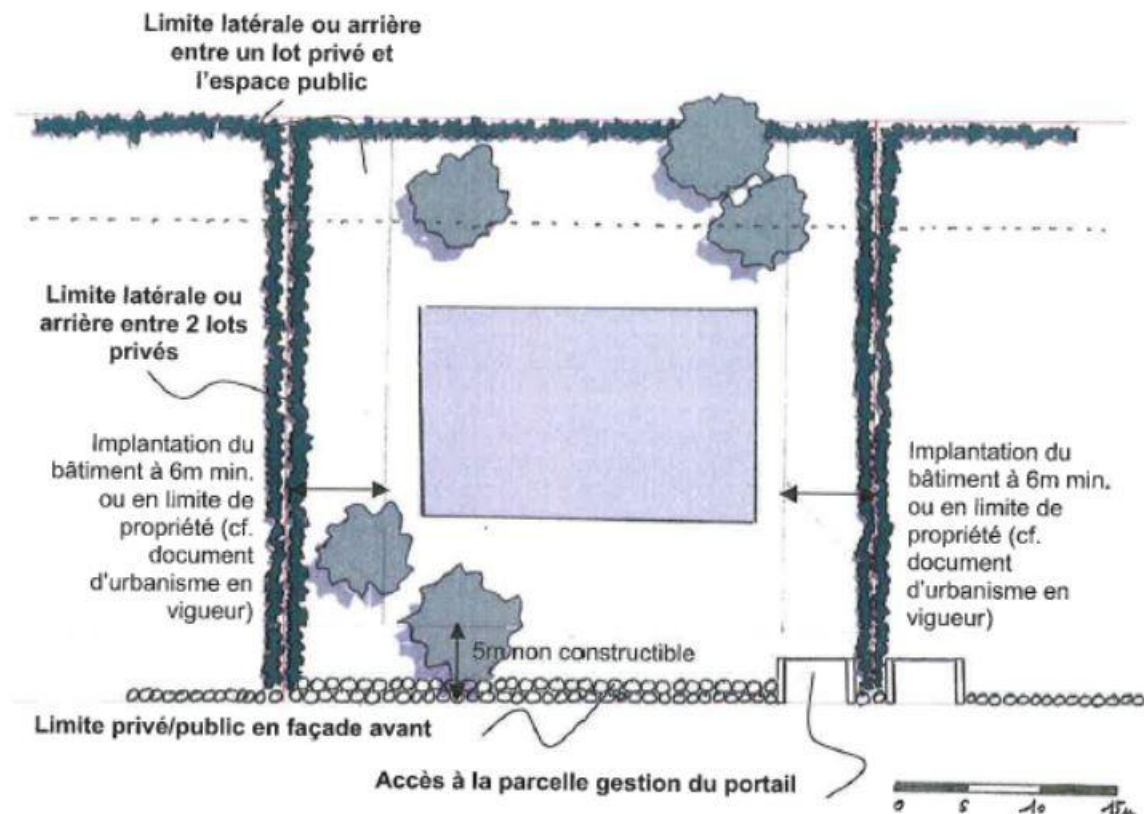


Sureau noir
Sambucus nigra



Viorne obier
Viburnum opulus

Principe de composition végétale :



2.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

2.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.