

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE CLISSON

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Approuvé	Modifié et révisé
27/01/2011	<i>Modifications n°1, 2 et 3 :</i> 24/02/2011
	<i>Révisions simplifiées n°1, 2 et 4 :</i> 24/02/2011
	<i>Modification n°4 :</i> 20/09/2012
	<i>Révision simplifiée n°3 :</i> 20/09/2012
	<i>Modification simplifiée n°1 :</i> 28/03/2013
	<i>Modification n°5 :</i> 27/06/2013
	<i>Modification n°6 :</i> 29/01/2015
	<i>Modification n°7 :</i> 29/09/2016
	<i>Mise en Compatibilité :</i> 17/01/2019
	<i>Modification n°8 :</i> 21/05/2019



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

SOMMAIRE

TITRE 1 : REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

TITRE 2 : Les zones urbaines mixtes

Chapitre 1 : zone UA (*urbanisation ancienne*)

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

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

TITRE 3 : Les zones urbaines spécialisées

Chapitre 1 : zone UE (*activités économiques*)

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

TITRE 4 : Les zones à urbaniser

Chapitre 1 : zone 1 AU

Chapitre 2 : Zone 2 AU

TITRE 5 : Les zones agricoles

Chapitre 1 : zone A

TITRE 6 : Les zones naturelles

Chapitre 1 : zone N

Chapitre 2 : zone NH1

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

ANNEXE 2 : Liste des végétaux recommandés

ANNEXE 3 : définitions illustrées

ANNEXE 4 : Protection du Patrimoine Archéologique

TITRE 1 : REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1) Les zones urbaines mixtes sont :

La zone UA (urbanisation ancienne)

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

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

La zone UB (urbanisation récente à dominante pavillonnaire)

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

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

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

2) Les zones urbaines spécialisées :

La zone UE (zone économique)

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

Cette zone comporte 1 secteur :

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

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

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

Cette zone comporte 1 secteur :

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

3) Les zones à urbaniser sont :

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

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

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

Elle comprend 2 secteurs :

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

4) La zone agricole A

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

5) La zone naturelle N

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

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

ARTICLE 4 – INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

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

1) Espaces Boisés Classés

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

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

2) Emplacements Réservés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine au titre de l'article L.123-1-9°

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

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

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

ARTICLE 5 – ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

1) Voies bruyantes

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

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

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

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

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

2) Risques d'inondation

La Sèvre Nantaise

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

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

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

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

La Moine

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

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

ARTICLE 8 – RAPPELS ET DEFINITIONS

1) Rappels

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

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

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

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

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

2) Définitions

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

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

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

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

La zone 1 AU se compose de 2 secteurs :

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

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

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

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

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

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

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

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

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

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

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

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

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

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

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

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

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante