

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE CLISSON

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

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



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

SOMMAIRE

TITRE 1 : REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

TITRE 2 : Les zones urbaines mixtes

Chapitre 1 : zone UA (*urbanisation ancienne*)

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

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

TITRE 3 : Les zones urbaines spécialisées

Chapitre 1 : zone UE (*activités économiques*)

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

TITRE 4 : Les zones à urbaniser

Chapitre 1 : zone 1 AU

Chapitre 2 : Zone 2 AU

TITRE 5 : Les zones agricoles

Chapitre 1 : zone A

TITRE 6 : Les zones naturelles

Chapitre 1 : zone N

Chapitre 2 : zone NH1

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

ANNEXE 2 : Liste des végétaux recommandés

ANNEXE 3 : définitions illustrées

ANNEXE 4 : Protection du Patrimoine Archéologique

TITRE 1 : REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1) Les zones urbaines mixtes sont :

La zone UA (urbanisation ancienne)

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

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

La zone UB (urbanisation récente à dominante pavillonnaire)

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

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

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

2) Les zones urbaines spécialisées :

La zone UE (zone économique)

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

Cette zone comporte 1 secteur :

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

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

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

Cette zone comporte 1 secteur :

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

3) Les zones à urbaniser sont :

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

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

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

Elle comprend 2 secteurs :

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

4) La zone agricole A

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

5) La zone naturelle N

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

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

ARTICLE 4 – INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

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

1) Espaces Boisés Classés

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

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

2) Emplacements Réservés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La trame verte remarquable de la commune comprenant :

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

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

LES ZONES URBAINES MIXTES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

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

Elle présente des tissus urbains différents et complémentaires :

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

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

Installations classées

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

Carrières

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

Terrains de camping et stationnement des caravanes

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

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

Installations et travaux divers

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

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

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

Zones humides

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

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

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

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

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

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

3.1. Conditions de desserte :

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

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

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

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

3.2. Conditions d'accès :

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

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

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

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

4.1 – Eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

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

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

4.2.2. Eaux usées – Assainissement Non Collectif

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

4.2.3. Eaux pluviales

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

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

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

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

4.3 - Réseaux divers

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

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

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

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

4.4 – Gestion des déchets

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. Des saillies peuvent 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 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.

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

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

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

7.2. En secteur UAa :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

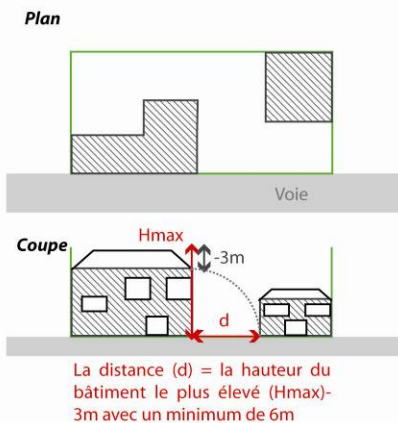
8.2.2 Lorsque des façades ou parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent des baies dont aucune ne constitue l'éclaircement premier de pièces principales, ou qu'une seule d'entre elle présente des vues principales, elles doivent être édifiées de telle manière que la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

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

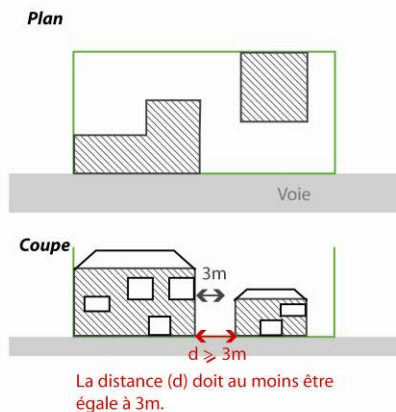
PLU

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

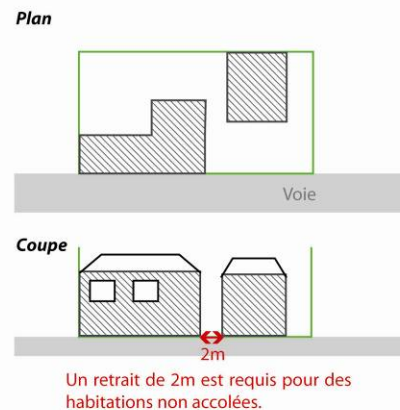
2.1. Habitations en vis à vis comportant des vues principales constituant l'éclaircissement premier des pièces principales



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



2.3. Habitations sans baies constituant des vues



ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

9.2. En secteur UAa :

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

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.1. Normes de stationnement

❑ *Stationnement des 2 roues :*

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

❑ *Stationnement des véhicules automobiles :*

Pour les nouvelles constructions :

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

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

Pour les constructions existantes :

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

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

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

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

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

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

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

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

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

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

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

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

13.2. En secteur UAa :

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

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.