

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 UE

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

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

Constructions

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

Installations classées

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

Carrières

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

Terrains de camping et stationnement des caravanes

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

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

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

1.2. En secteur UEi :

Constructions

- les bâtiments d'exploitation agricole et forestière.
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2.2.
- Les constructions d'hébergement hôtelier.

- L'ouverture de nouveaux commerces de détail au sens de l'INSEE

Carrières

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

Terrains de camping et stationnement des caravanes

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

Zones humides

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

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

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

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

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

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

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

2.1. En zone UE :

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

2.2. En secteur UEi :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
 - que la surface de plancher n'excède pas 100m² et que la surface des annexes n'excède pas 30m².
 - que la surface du bâtiment professionnel soit au minimum de 150m²
 - qu'elles jouxtent le bâtiment professionnel

- Les travaux d'aménagement, d'amélioration ou de transformation des constructions existantes avant l'approbation du PLU qui ne répondent pas à la vocation de la zone et ce dans la limite de leurs volumes et structures existantes sont autorisés.

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

3.1. Conditions de desserte :

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

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

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

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

3.2. Conditions d'accès :

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

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

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

Les accès directs sur la RDN149 sont interdits.

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

4.1 – Eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

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

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

4.2.2. Eaux usées – Assainissement Non Collectif

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

4.2.3. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

4.3 - Réseaux divers

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

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

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

10.2. En secteur Uei

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

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

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

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

11.1. Aspect général

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

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

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

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

11.2. Traitement des façades et toitures

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

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

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

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

11.3. Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2m.

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

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

11.4. Annexes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.1. Normes de stationnement

Stationnement des 2 roues :

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

Stationnement des véhicules automobiles :

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

	>150 m ² de surface de vente	1 place/20m ² de surface de vente	
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/50m ² de surface de plancher	
6. Entrepôts et établissements industriels		La surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants. Le stationnement public sera mutualisé avec les places réservées à d'autres activités sur la zone.	
7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			

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

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

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

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

Extension de la ZA Câlin :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.