

# DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

## COMMUNE DE CLISSON

---

### PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

Approuvé	Modifié et révisé
<b>27/01/2011</b>	<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 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

### Caractère de la zone

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

Cette zone comprend en outre un secteur spécifique :

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

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

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

### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Zones humides*

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

##### *Constructions*

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

##### *Installations classées*

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

##### *Carrières*

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

#### **1.2. En secteur ULg :**

##### *Constructions*

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

##### *Installations classées*

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

##### *Carrières*

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

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

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

- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à la protection, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone, doivent être accolées au bâtiment principal. A titre exceptionnel, une autorisation différente pourra être autorisée notamment au regard de l'usage fonctionnel de l'ensemble des bâtiments. Il pourra être dérogé à la règle, à charge, pour le pétitionnaire, d'en démontrer la nécessité.

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

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

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

### **2.2. En secteur ULg :**

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

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

### **3.1. Conditions de desserte :**

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

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

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

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

### **3.2. Conditions d'accès :**

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

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

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



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

### **4.1 – Eau potable**

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

### **4.2 - Assainissement**

#### *4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif*

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

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

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

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

#### *4.2.2. Eaux usées – Assainissement Non Collectif*

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

#### *4.2.3. Eaux pluviales*

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

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

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

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

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

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

### **4.3 - Réseaux divers**

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

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

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

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

#### **4.4 – Gestion des déchets**

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

### **ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

### **11.1. Aspect général**

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

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

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

### **11.2. Traitement des façades et toitures**

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

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

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

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

### **11.3. Clôtures**

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

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2m.

### **11.4. Annexes**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 12.1. Normes de stationnement

#### ❑ Stationnement des 2 roues :

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

#### ❑ Stationnement des véhicules automobiles :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle