

Commune de

SAINT-HILAIRE-DE-CLISSON



Règlement écrit

Version	Date	Description
	2023	Modification M1

TABLE DES MATIÈRES

Préambule	5
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES S'APPLIQUANT À TOUTES LES ZONES	8
1.1 Les articles réglementaires applicables nonobstant les dispositions du PLU.....	9
1.1.1 Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements	9
1.1.2 Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique ..	9
1.1.3 Patrimoine archéologique	10
1.1.4 Adaptations mineures.....	11
1.1.5 Reconstruction de bâtiments détruits / démolis liée à un sinistre.....	12
1.1.6 Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.....	12
1.1.7 Défrichements des terrains boisés non classés	12
1.2 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique	13
1.2.1 Patrimoine bâti recensé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	13
1.2.2 Haies recensées au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme	14
1.2.3 Boisement recensé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	15
1.2.4 Bord de rivière protégé au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme	15
1.2.5 Zones humides recensées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	16
1.2.6 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.....	17
1.2.7 Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme	18
1.2.8 Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.....	18
1.2.9 Périmètre des sites réutilisant des stériles miniers	19
1.2.10 Périmètre d'entité archéologique reconnue	19
1.3 Dispositions réglementaires communes à toutes les zones	20
1.3.1 Affouillements et exhaussements de sols	20
1.3.2 Ouvrages techniques et infrastructures	20
1.3.3 Exceptions aux dispositions réglementaires relatives aux implantations	21
1.3.4 Dispositions réglementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère.....	21
1.3.5 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux	24
1.3.6 Dispositions relatives aux secteurs termites	27
1.3.7 Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division	27
1.4 Dispositions réglementaires liées au stationnement	28
1.4.1 Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation	28
1.4.2 Stationnement des véhicules.....	29
1.5 Dispositions spécifiques au domaine routier départemental.....	32
1.5.1 Accès sur voie départementale	32
1.5.2 Implantation des constructions par rapport aux voies départementales	32
1.5.3 Implantation des constructions par rapport aux voies autoroutières et de déviation	33
1.6 Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme	35
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES, À URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES	40
1.7 La zone UA	41
1.7.1 UA-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités	41
1.7.2 UA-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..	44
1.8 La zone UB	54
1.8.1 UB-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités	54
1.8.2 UB-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère...	58

1.9	La zone UE.....	68
1.9.1	UE-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités.....	68
1.9.2	UE-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère...	71
1.10	La zone UZ.....	77
1.10.1	UZ-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités.....	77
1.10.2	UZ-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère...	80
1.11	La zone AUb	86
1.11.1	AUb-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités	86
1.11.2	AUb-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89
1.12	La zone AUh	97
1.12.1	AUh-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités.....	97
1.12.2	AUh-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	100
1.13	La zone 1AUz.....	110
1.13.1	1AUz-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités	110
1.13.2	1AUz-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	113
1.14	La zone 2AU	120
1.14.1	2AU-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités	121
1.14.2	2AU-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	124
1.15	La zone A.....	126
1.15.1	A-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités.....	126
1.15.2	A-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ...	131
1.16	La zone N	143
1.16.1	N-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités.....	143
1.16.2	N-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère...	148
CHAPITRE 3 : LES ANNEXES DU RÈGLEMENT ÉCRIT		158
Annexe A : Lexique		159
Annexe B : Liste des espèces invasives en Loire-Atlantique		163
Annexe C : Schéma des aires de retournement autorisées pour les véhicules de collecte		171
Annexe D : Liste des emplacements réservés.....		172
Annexe E : Liste des éléments du patrimoine protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme		173
Annexe F : Fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N		184

Préambule

■ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Hilaire-de-Clisson.

■ DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

• Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UA, UAc, UB, UBf et UBg
- zones urbaines à dominantes d'activités économiques et/ou d'équipements : UE et UZ

• Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AUb ou 1AUh

- zones à urbaniser à vocation économique : 1AUz ou 2AUz

- **Les Zones Agricoles (A)**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend deux secteurs spécifiques :

- L'un, « Ah », autorisant le développement de l'habitat au sein des villages ruraux desservis en assainissement collectif
- L'autre, « Ahj », encadre l'évolution du bâti existant en autorisant uniquement les annexes et les extensions des habitations existantes, à la périphérie des secteurs Ah, à la date d'approbation du PLU

- **Les Zones Naturelles (N)**

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'un bois, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale et un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

- Les secteurs « Nep » correspondent aux différentes stations d'épuration de la commune pouvant possiblement accueillir un équipement de méthanisation en lien direct avec la station d'épuration existante
- Le secteur « NL1 » correspond au site de loisirs de l'étang de la Noue, sous maîtrise foncière publique
- Les secteurs « NL2 » correspondent à des étangs privés susceptibles de recevoir des installations légères en lien avec l'activité de pêche de loisirs

■ CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document (le règlement écrit) et des documents graphiques (au 1/2000^{ème} et 1/7000^{ème}) qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

- Les éléments de paysage, 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 architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre des articles R. 151-31 et R. 151-34
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

Le présent document est constitué :

- **Chapitre 1** : de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement
- **Chapitre 2** : de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones agricoles, et aux zones naturelles et forestières délimitées sur les documents graphiques du règlement
- **Chapitre 3** : d'annexes au règlement comprenant :
 - Annexe A : lexique des termes utilisés dans le présent document
 - Annexe B : liste des espèces invasives de Loire Atlantique
 - Annexe C : conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets
 - Annexe D : liste des emplacements réservés
 - Annexe E : liste des éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme
 - Annexe F : fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES S'APPLIQUANT À TOUTES LES ZONES

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

1.1 Les articles réglementaires applicables nonobstant les dispositions du PLU

1.1.1 Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Les articles ici présentés sont extraits du Code de l'Urbanisme

Article R.111-2, en vigueur le 20 septembre 2018

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4, en vigueur le 20 septembre 2018

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

1.1.2 Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique

Article R.111-26, en vigueur le 20 septembre 2018

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R.111-27, en vigueur le 20 septembre 2018

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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. »

1.1.3 Patrimoine archéologique

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.
- Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : *"le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques"*.

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

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

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

Le préfet de Région peut être également saisi pour :

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

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

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

1.1.4 Adaptations mineures

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

1.1.4.1 Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

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

1.1.4.2 Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

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

1.1.4.3 Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

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

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

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

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes
(cf : article R.152-6 du code de l'urbanisme) ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes
(cf : article R152-7 du code de l'urbanisme) ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades
(cf : article R.152-6 du code de l'urbanisme).

1.1.5 Reconstruction de bâtiments détruits / démolis liée à un sinistre

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à une inondation par crue de rivière, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction avec la même emprise au sol et la même destination des bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article [L.111-15](#) du code de l'urbanisme).

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction est admise dans un délai maximum de cinq ans à compter de la date du sinistre.

1.1.6 RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel (les $\frac{3}{4}$) des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions de [l'article L. 111-11](#) du code de l'urbanisme, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

1.1.7 DÉFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISÉS NON CLASSES

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

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

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

Les défrichements des terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier. L'arrêté préfectoral du 05 juillet 2005 fixe le seuil de surface pour certaines coupes forestières au titre de [l'article 124-5](#) du code forestier à 4 ha pour la commune de Saint-Hilaire-de-Clisson.

1.2 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

1.2.1 Patrimoine bâti recensé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



Elément de patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



Ensemble patrimonial protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

Les éléments ponctuels identifiés peuvent dans le cadre d'une opération d'aménagement, d'une requalification d'un espace public ou de sécurisation d'une voie de circulation, être déplacés dans un rayon de 100 mètres (depuis leur emplacement à la date d'approbation du PLU), à condition que leur état le permette sans endommagement de l'édifice.

Pour la préservation des éléments bâtis, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc., ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existant dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

Les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont présentés en annexe du présent règlement écrit.

1.2.2 Haies recensées au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

***** Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies recensées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme **ne peuvent être arrachés ou détruits** que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants, après déclaration préalable auprès du Maire et uniquement dans les cas suivants (ne sont pas soumis à déclaration les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE) :

- nécessité d'arrachage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;
- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres et de deux accès par parcelle ; , sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires de haies arrachées ;
- création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires de haies arrachées ;
- construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage; , sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haute tige (dont le tronc peut facilement atteindre 30 m de haut) d'essence locale pour 5 mètres linéaires de haies arrachées ;
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales à moins de 300 mètres du point le plus proche de la haie initiale.

Les haies répertoriées en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, sont présentés en annexe du présent règlement écrit.

Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi, ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

En zones U et AU : les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 3 mètres de l'axe des haies. Cette distance est portée à 5 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige, dont le tronc peut facilement atteindre 30 m de haut).

En zones A et N : les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies et des arbres de grand développement (arbres de haute tige).

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les plus appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal.

1.2.3 Boisement recensé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Boisement recensé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les boisements recensés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants, après déclaration préalable auprès du Maire et uniquement dans les cas suivants (ne sont pas soumis à déclaration les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE) :

- nécessité d'arrachage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;

Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi, ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de la bordure du boisement.

1.2.4 Bord de rivière protégé au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Bord de rivière au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les berges des cours d'eau recensés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés de toute construction. Il peut être dérogé à cette règle, par exception, les cas suivants :

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

- ✓ l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant (type station d'épuration), sous conditions cumulatives suivantes :
 - que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs,
 - qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement,
 - que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement,
 - que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- les aménagements en présence de cours d'eau nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de respecter les dispositions prévues par le Code de l'Environnement, le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE de la Sèvre Nantaise.
- Dans la zone U et ses secteurs :

Pour l'implantation d'un abri de jardin léger et démontable de moins de 12m² à condition de se situer à plus de 10 mètres du cours d'eau.

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



Zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - ✓ la sécurité des personnes ;
 - ✓ l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - ✓ l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant (type station d'épuration), sous conditions cumulatives suivantes :
 - que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs,
 - qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement,
 - que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement,
 - que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

- ✓ les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation).

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne, SAGE de la Sèvre Nantaise). Ces opérations ne pourront être autorisées qu'en cas d'impossibilité d'éviter cet impact et après avoir pris toutes les mesures pour le réduire et le compenser.

En zones U et AU :

- Si les zones humides identifiées aux plans de zonage du PLU mesurent plus de 1000m², alors les dispositions définies dans la partie « précédente » s'appliquent également.
- Si les zones humides identifiées aux plans de zonage du PLU mesurent moins de 1000m², les constructions, aménagement et installations doivent préserver au maximum les zones humides existantes dans le respect des dispositions de la loi sur l'Eau, du Code de l'Environnement et du SDAGE Loire-Bretagne.

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'article 23 de la loi du 24 juillet 2019 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

1.2.6 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme



Changement de destination au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles peut être autorisé après consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural ;
- Respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs) ;
- L'engagement de la collectivité compétente d'y assurer une défense incendie.

La réhabilitation par le changement de destination des bâtiments identifiés ne doit pas dénaturer la composition architecturale de la construction :

- sur les édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être maintenus en respectant leur intégrité ;
- Les ouvertures d'origines (fenêtre, portes de garages, etc.) devront être conservées ;
- Les nouvelles ouvertures devront s'intégrer à la composition de la façade de par leur dimension et leur localisation ;
- Les extensions et annexes accolées devront s'intégrer harmonieusement (par la simplicité de leur volume, la qualité et la teinte des matériaux) à l'édifice ancien.

Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et/ou N sont spécifiquement présentés en annexe du présent règlement écrit.

1.2.7 Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme



Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Les emplacements réservés sont présentés en annexe du présent règlement écrit.

1.2.8 Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme



Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur. Se référer à la pièce des OAP pour connaître les prescriptions sur chacun des secteurs.

1.2.9 Périmètre des sites réutilisant des stériles miniers



Site réutilisant des stériles miniers

Certaines parties du territoire sont concernées par la présence de stériles miniers. Tout projet de construction sur des secteurs concernés par la présence de stériles miniers devra faire l'objet d'études préalables permettant d'apprécier les possibilités de construction et les dispositions techniques à mettre en œuvre pour éviter tout désordre ultérieur et tout risque pour la construction et les personnes.

Dans le cas où des travaux seraient engagés :

- Les matériaux excavés ne devront pas être réutilisés sur un autre site ou évacués vers une filière adaptée ;
- Il sera nécessaire d'évaluer à nouveau en préalable et à la fin du chantier la compatibilité entre présence des stériles miniers uranifères et le nouvel usage/aménagement ;
- Il sera nécessaire d'informer les entreprises susceptibles d'intervenir sur ce terrain de la présence de ces matériaux.

1.2.10 Périmètre d'entité archéologique reconnue



Entité archéologique reconnue

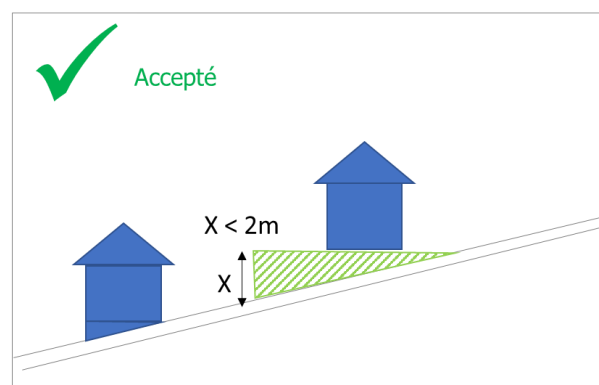
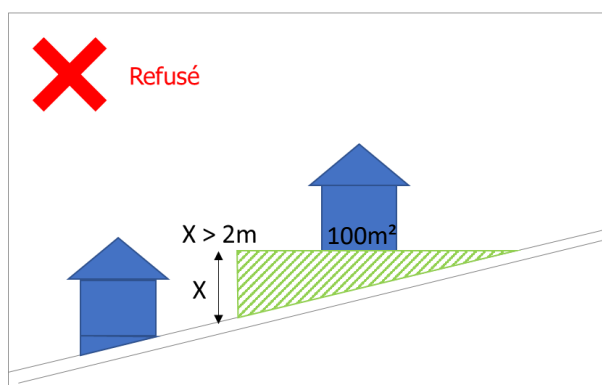
A titre informatif figure l'entité archéologique n°441650001. Pour tous travaux et/ou installations sur le site, se référer aux prescriptions énumérées dans la partie 1.1.3 du présent règlement.

1.3 Dispositions réglementaires communes à toutes les zones

1.3.1 Affouillements et exhaussements de sols

Sont autorisés dans l'ensemble des zones les affouillements, exhaussements de sols sous réserve d'être liés :

- à des usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans les zones ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, de restauration de milieu naturel, de fouilles archéologiques ou d'aménagement d'espace public ;
- à des installations et constructions nécessaires à l'activité agricole ;
- ou de permettre à une construction de se mettre au niveau de la voirie sans porter atteinte aux constructions avoisinantes tel que présenté sur les schémas suivants (lorsque la hauteur est supérieure à 2 m et que la superficie au sol excède les 100m² une déclaration préalable est nécessaire ([article R. 421-23 du code de l'urbanisme](#))).



1.3.2 Ouvrages techniques et infrastructures

Sont autorisés dans l'ensemble des zones :

- les usages, affectations des sols, constructions et activités destinés aux équipements d'intérêt collectif et de service public sous réserve des conditions particulières fixées dans le règlement de chaque zone ;
- les travaux d'infrastructure routière.
- les ouvrages spécifiques liés au Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE) en tant que :
 - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif ;
 - ouvrages exceptionnels (pylônes).

1.3.3 Exceptions aux dispositions réglementaires relatives aux implantations

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées s'il s'agit de :

- mettre en œuvre, sur une construction existante, un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, en saillie des façades ou par surélévation, d'une épaisseur de 30 cm maximum
- mettre en œuvre un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres
- constructions ouvrages et équipements destinés ou nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public

Une implantation en retrait des limites séparatives et des voies et emprises publiques peut être exigée :

- pour des raisons de stationnement et de sécurité (circulation, accès, lutte contre l'incendie...) ;
- pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles [L. 151-19](#) et [L. 151-23](#) du Code de l'urbanisme.

1.3.4 Dispositions réglementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère

Les constructions, installations et aménagements qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur (coloris, matériaux...) portent 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 sont interdites.

La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de la pente naturelle du terrain afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassements.

Les extensions et annexes, de conception traditionnelle ou contemporaine, visible ou non depuis l'espace public, doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes.

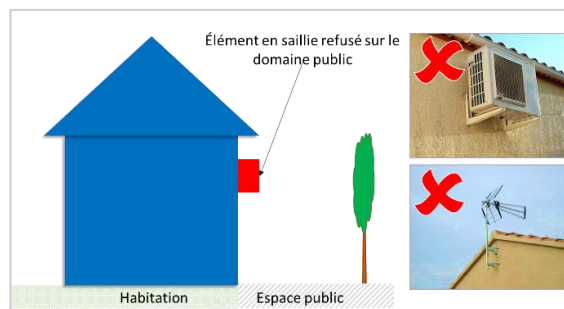
Des prescriptions peuvent être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant.

1.3.4.1 Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables

Sauf impossibilité technique ou réglementaire, il est recommandé que les coffrets, compteurs, ... soient intégrés ou masqués ou dissimulés. Dans tous les cas, leur implantation doit être effectuée dans une logique de dissimulation qui prend en compte les modénatures et les matériaux constitutifs.

Il est recommandé que les locaux et installations techniques soient implantés de façon à réduire leur impact visuel et à garantir leur insertion paysagère.

Les antennes paraboliques, autres antennes, pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation ne peuvent être en saillie sur le domaine public (cf. schéma ci-contre). Ils doivent être positionnés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.



Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade, ils doivent y être intégrés (à l'exception des bâtiments nécessaires à l'activité agricole pour lesquels une implantation au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture devra toutefois être privilégiée). Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être implantés de manière groupée et composés de préférence de modules monocristallins :

1. mis en œuvre sur un élément architectural ou volume distinct existant ou à créer (annexe).
2. installés au sein de la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques. Dans ce cas, il devra être privilégié une implantation groupée :

- en haut de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- Ou en bas de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- en alignement des ouvertures (reprenant les lignes architecturales de la construction couverte).



1.3.4.2 Clôtures

L'édification des clôtures, hors clôture agricole ou forestière, est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à [l'article R. 421-12](#) du Code de l'urbanisme.

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

1.3.4.3 Publicité et enseignes

Les prescriptions relatives aux publicités, enseignes et préenseignes sont codifiées aux articles [L581-1 et suivants](#) ainsi qu'aux [articles R581-2 et suivants](#) du code de l'environnement. Ces règles visent les dispositifs en tant que support, et non le contenu des messages diffusés.

Ces dispositions sont issues de la [loi du 12 juillet 2010](#) portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) et du [décret du 30 janvier 2012](#) portant réglementation nationale de la publicité extérieure, des enseignes et des préenseignes entré en vigueur le 1^{er} juillet 2012.

1.3.4.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux...). Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les espaces libres de toute construction ;
- les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques ;
- les espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) ;
- les aires de stockage ;
- les installations techniques.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

1.3.5 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux

1.3.5.1 Desserte par les voies publiques ou privées

■ Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

■ Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Afin de faciliter l'intervention rapide des secours, il convient que les dispositifs risquant d'entraver l'accès aux engins de secours et matériels des sapeurs-pompiers (barrière, portiques, etc.) soient munis d'un dispositif de condamnation par clé polycoise ou clé triangle.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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.

La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

■ Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

Les nouvelles voies en double sens doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. De plus, l'aménagement devra être fait de façon à inciter au ralentissement des véhicules motorisés.

■ Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Des exemples de placette de retournement sont présentés en annexe du présent règlement écrit.

1.3.5.2 Desserte par les réseaux

Les nouveaux branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé sauf présence d'une contrainte technique justifiant de la non faisabilité.

■ Eau potable

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

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

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

■ Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Tout bâtiment doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur après validation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La mise en place d'un tel système d'assainissement peut nécessiter en fonction du contexte local la réalisation préalable d'une étude à la parcelle (choix et dimensionnement de la filière en fonction des caractéristiques pédologiques du sol en place).

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur (convention de déversement nécessaire).

■ Eaux pluviales

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

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

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit :

- d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter les débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet.

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

■ Défense incendie

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En cas d'infaisabilité technique, il est admis que les besoins en eau pour l'alimentation des engins-pompes des sapeurs-pompiers soient disponibles dans une réserve d'eau, accessible en permanence aux services de secours, réalisée conformément aux règles d'aménagement des points d'eau.

■ Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

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

Dans les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques et de communication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les réseaux aériens existants le long des voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains en zones U et AU (sauf présence d'une contrainte technique justifiant de la non faisabilité).

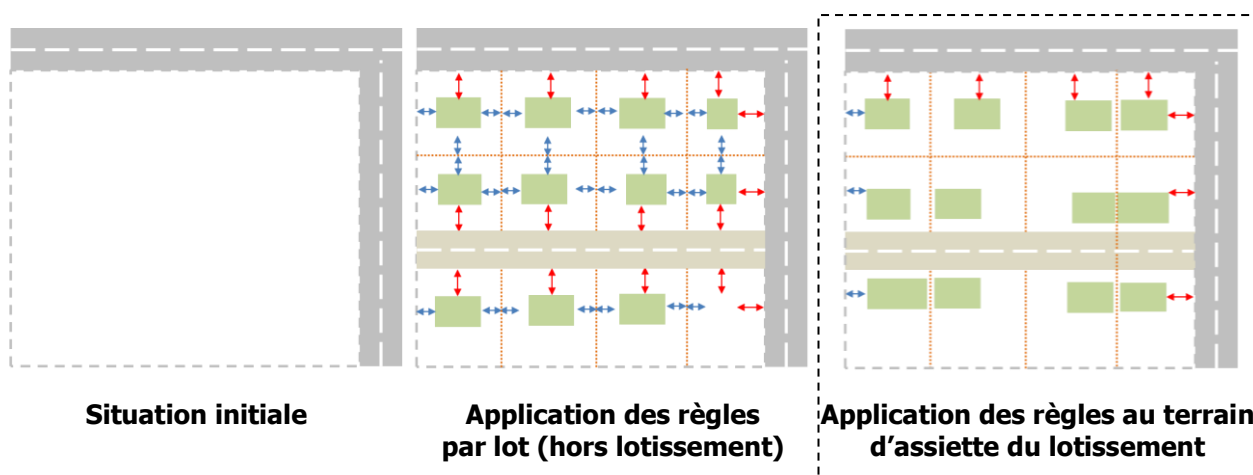
1.3.6 Dispositions relatives aux secteurs termites

Dans tous secteurs contaminés par les termites ou susceptibles de l'être, toute construction dont la matière a un contact direct avec le sol, est interdite. Avant toute édification d'une nouvelle construction, un isolant entre le sol et le bâtiment devra être posé. L'utilisation de bois dans les secteurs contaminés par les termites ou susceptibles de l'être devra être dûment justifié.

1.3.7 Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division

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

Ainsi, la totalité des règles du PLU est appliquée terrain d'assiette du projet. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du terrain d'assiette du projet.



Légende

	Limite de l'unité foncière		Marge de recul de X mètres par rapport aux limites séparatives		Nouvelle voie créée
	Voies publiques		Marge de recul de Y mètres par rapport aux voies publiques		Nouvelle construction
					Nouvelle division parcellaire

1.4 Dispositions réglementaires liées au stationnement

1.4.1 Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation

1.4.1.1 Modalités de calcul

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

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

■ pour les extensions de construction :

- Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.
- Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

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

■ pour les changements de destination :

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

■ pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le 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 un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains

projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions »

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'utilisateurs potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

1.4.1.2 Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet (à moins de 200 mètres). Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

1.4.2 Stationnement des véhicules

1.4.2.1 Règles qualitatives

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

Les espaces de stationnement seront traités dans un souci de réduire l'imperméabilisation du sol (dallage ou pavage à joints larges enherbés, dallage ou pavage formant bandes de roulement, surface gravillonnée avec un support en nid d'abeille).

Le couvrement des parkings souterrains ou semi-enterrés doit s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

1.4.2.2 Règles quantitatives

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

■ Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	2 places par logement, sur la parcelle ou dans un espace dédié.
—	—
Règles spécifiques pour : la zone UA et les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État	1 place par logement, sur la parcelle ou dans un espace dédié.

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

Conformément aux articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme intercommunal, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, de logements locatifs intermédiaires (mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation), ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles) et des résidences universitaires (mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

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

■ Pour les autres constructions :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

1.4.2.3 Stationnement des vélos

Dans tout nouveau bâtiment de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation en immeuble collectif (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 250 m ²)	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² par tranche de 10 logements
Bureaux (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 250 m ²)	Superficie minimale de 1,50m ² par tranche de 80m ² de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail (uniquement pour les bâtiments d'une surface de vente supérieure à 250 m ²)	Superficie minimale de 1,50m ² par tranche de 80m ² de surface de plancher
Industrie (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 500 m ²)	Superficie minimale de 1,50 m ² par tranche de 125 m ² de surface de plancher

Pour les autres destinations, le stationnement vélo n'est pas réglementé.

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés par un système d'attache, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public.

1.5 Dispositions spécifiques au domaine routier départemental

1.5.1 Accès sur voie départementale

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

1.5.2 Implantation des constructions par rapport aux voies départementales

Conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, est interdite toute nouvelle construction dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe des voies classées à grandes circulation en dehors des espaces urbanisés. Les bâtiments agricoles (y compris les serres) ne sont pas concernés par la règle.

Conformément au règlement de la voirie départementale, les constructions nouvelles, hors agglomération, doivent être édifiées en respectant un retrait minimal, de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

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

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une route départementale ;
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ;
- les serres agricoles, l'implantation des éoliennes et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes ;
- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers ;
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales.

1.5.3 Implantation des constructions par rapport aux voies autoroutières et de déviation

Toute nouvelle construction devra être conforme aux prescriptions définies par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 100 mètres par rapport à la future déviation.

Les constructions nouvelles pour les autres types d'usages doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 50 mètres par rapport à la future déviation.

1.6 Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;

Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

Ci-dessous, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- **Exploitations agricoles et forestières :**

- Exploitation agricole : La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des animaux et des récoltes mais également les constructions nécessaires au prolongement de l'acte de production agricole qui ont pour support l'exploitation.
- Exploitation forestière : La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

- **Habitation** :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

- Logement : La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- ✓ les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
 - ✓ les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes (au-delà la construction sera considérée comme un hébergement touristique) ;
 - ✓ les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- Hébergement : La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

- **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

- Artisanat et commerce de détail : La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.
- Restauration : La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- Commerce de gros : La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc).
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.
- Hébergement hôtelier et touristique : La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions (démontables ou non) destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial, réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
 - ✓ les résidences de tourisme
 - ✓ les villages résidentiels de tourisme
 - ✓ les villages et maisons familiales de vacances

- Cinéma : La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- ✓ Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol)
- ✓ Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux
- ✓ Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs)

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Salles d'art et de spectacles : La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- Équipements sportifs : La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Autres équipements recevant du public : La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment.

Cette destination comprend 4 sous-destinations :

- Industrie : La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- Entrepôt : La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- Bureau : La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- Centre de congrès et d'exposition : La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES, À URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

1.7 La zone UA

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

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

La zone UA correspond au tissu urbain ancien de la commune.

C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

La zone UA est composée d'un sous-secteur, le sous-secteur UA « c », soulignant la centralité commerciale du bourg et pour laquelle il est souhaité un maintien des commerces et services en rez-de-chaussée.

1.7.1 UA-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités

1.7.1.1 UA-Destinations et sous-destinations

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

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 2.1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »).

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

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UA.

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UA	UAc	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	✗	
	exploitation forestière	✗	✗	
Habitation	logement	✓	✓	
	hébergement	✓	✓	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓*	✓	Voir conditions énoncées
	restauration	✓*	✓	Voir conditions énoncées
	commerce de gros	✗	✗	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	
	hébergement hôtelier et touristique	✓*	✓	Voir conditions énoncées
	cinéma	✓*	✗	Voir conditions énoncées
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✗	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✗	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	salles d'art et de spectacles	✓*	✗	Voir conditions énoncées
	équipements sportifs	✗	✗	
	autres équipements recevant du public	✓	✗	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✗	✗	
	entrepôt	✗	✗	
	bureau	✓	✓	
	centre de congrès et d'exposition	✗	✗	

1.7.1.2 UA-Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

- les affouillements ou exhaussements de sols non prévus par l'article 1.3.1. du présent règlement
- les carrières et extractions de matériaux
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil de campeurs, de caravanes ou de camping-cars ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration
- l'habitat léger et/ou mobile
- les dépôts de véhicules inertes non liés à une activité économique s'effectuant sur la même unité foncière
- les dépôts sauvages de ferrailles, déchets, matériaux divers de consommation inutilisables
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques

1.7.1.3 UA-Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone UA sont admises les constructions à usage « **d'artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **hébergement hôtelier et touristique** » et « **cinéma** » nécessaires à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas d'importantes nuisances olfactives, sonores, visuelles et/ou de trafic qui seraient incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ; et que le site permette d'assurer le stationnement des véhicules des salariés et clients en dehors de l'espace public.

Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage
- Ne doivent pas provoquer de nuisance incompatible avec le caractère habitat de la zone (odeurs, pollution, bruit, effet de masques, ...)
- Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- Leur volume et aspect extérieur doivent être compatibles avec le bâti environnant

1.7.1.4 UA-Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

1.7.2 UA-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur architecture et implantation ne doivent alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1.7.2.1 UA-Volumétrie et implantation des constructions

■ UA-Emprise au sol

Pas de dispositions réglementaires particulières.

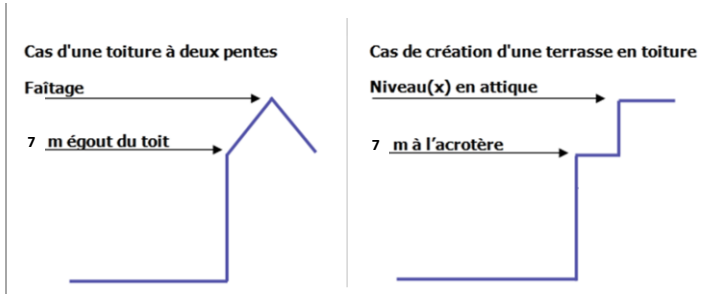
■ UA-Hauteur des constructions

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, ne sont pas réglementées.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (niveau du terrain naturel) avant exécution des fouilles et remblais.

- Habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à Rez-de-chaussée + 1 étage + combles (aménageables) avec une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).



- Annexes :

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4,50 mètres au faîtage (cas des toitures à pans) ou à l'attique (cas des toitures terrasses).

Dans le cas d'une construction monopente ou en toiture terrasse, si l'annexe est non contiguë à la construction principale et implantée en limite séparative alors sa hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).

Les annexes de moins de 12m², de type abri de jardin sont limitées à 2,50 mètres de hauteur à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).

- Autres constructions (artisanat, commerce, restaurants ou équipements publics) :

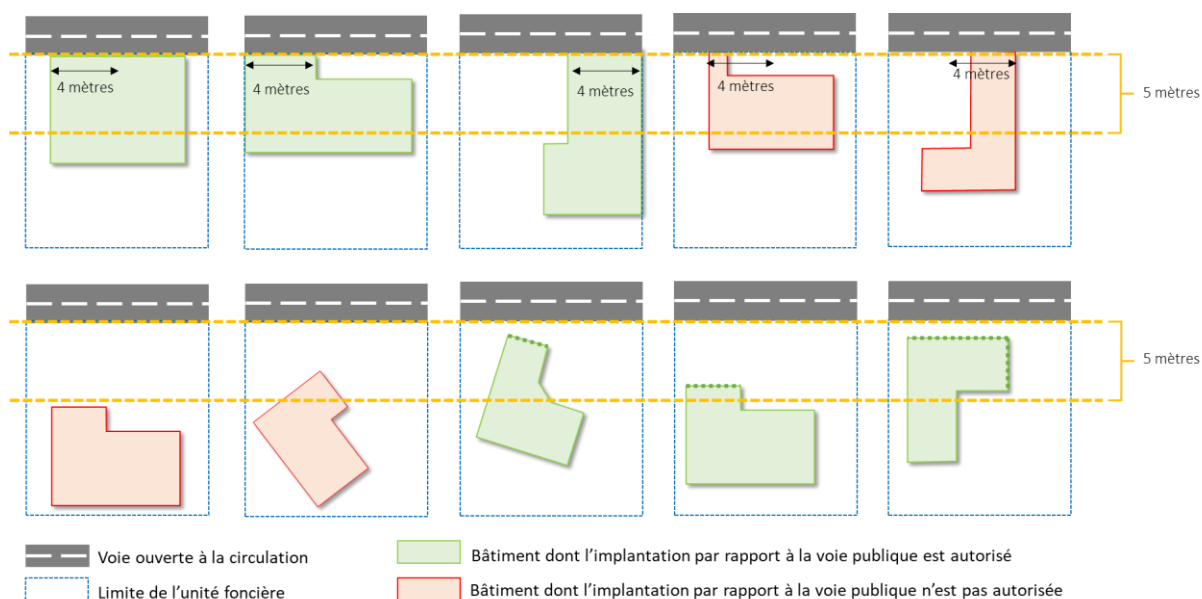
La hauteur des autres constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).

■ UA-Implantation par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :

- Partiellement (sur au moins 4 mètres) ou totalement à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.
- Ou en retrait de 5 mètres maximum de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans ce cas, une des façades de la construction doit être située dans sa totalité dans la marge des 5 mètres à partir de l'alignement.

• Schéma illustratif de la règle :



• Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les conditions suivantes :

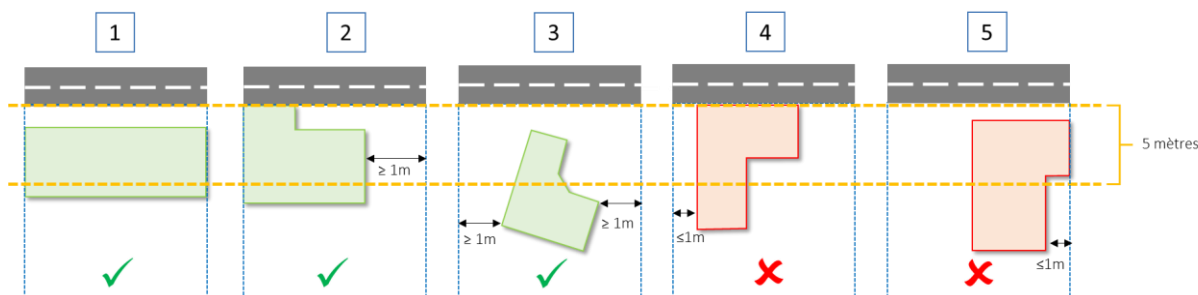
- en cas de réfection, transformation, extension, surélévation ou création d'annexes de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera à minima, avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et sans aggravation de la non-conformité
- en cas de construction qui intéresse une parcelle située entre ou à l'angle de deux voies ou plus. Dans ce cas, la règle ne s'applique que par rapport à l'alignement de la voie qui supporte l'accès à la propriété
- pour le dernier niveau de la construction s'il est conçu en attique
- dans le cadre de la réalisation d'une piscine*

■ UA-Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- Adjacentes aux limites séparatives (cas n°1)
- Adjacentes à une limite séparative (cas n°2) en respectant un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'autre limite séparative
- En respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (cas n°3)

• Schéma illustratif de la règle :



• Dispositions particulières

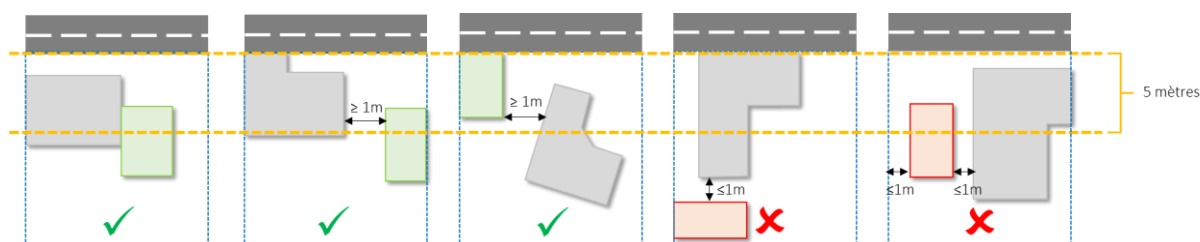
Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante (principe de non aggravation de la non-conformité)
- Pour des raisons techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques)
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie)

■ UA-Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les constructions non contiguës sur une même propriété, il est prescrit un recul minimal de 1 mètre entre les deux points les plus proches des bâtiments disjoints.

• Schéma illustratif de la règle :



1.7.2.2 UA-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ UA-Principes généraux

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des principes généraux sont acceptés.

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

Les équipements techniques (transformateurs, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

¹Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

■ UA-Façades

Les constructions et leurs annexes doivent s'intégrer à leur environnement (urbain et paysager) par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs (les teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Clissonnais sont à privilégier) ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Lorsque l'emprise au sol de l'annexe est supérieure à 30m², cette dernière doit être réalisée dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

Les matériaux nouveaux, les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Sont interdits :

- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010), de couleurs vives ou de couleurs criardes
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits : les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre)
- l'emploi de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération
- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse

■ UA-Ouverture et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Dans le cas d'une création d'une ouverture sur un bâtiment (ou sur une extension de celui-ci) dont les ouvertures existantes sont majoritairement de proportions plus larges que hautes, alors les nouvelles ouvertures, sur ce bâtiment, pourront prendre des proportions plus larges que hautes, en harmonie avec la composition de la façade.

En cas de pose de volets roulants :

- Sur les constructions neuves, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur
- Sur les constructions existantes, les coffres doivent être intégrés à l'encadrement de l'ouverture

Les portes d'entrée et de garage, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.

Les menuiseries d'un local commercial recevront une couleur différente de celles dévolus à la partie habitation du reste de l'immeuble.

Les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs de menuiseries doit être cohérent avec le type architectural et le sens historique du bâtiment.

■ UA-Toitures

• Constructions à usage d'activité artisanale, de commerce ou d'équipements

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de la tuile demi-ronde traditionnelle ou de l'ardoise naturelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

• Véranda et abri de piscine

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.

• Annexes isolées d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m²

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. Néanmoins, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte des tuiles ou ardoise traditionnelles.

• Autres constructions (habitations et annexes de plus de 12m² d'emprise au sol)

Les toitures doivent comporter au moins deux pans principaux, et respecter une pente maximale de 30°.

Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée à une limite séparative, sous réserve que le faîtage soit parallèle à ladite limite séparative. Elles sont également admises pour les annexes accolées à la construction principale.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est supérieure à 30°.

Pour la couverture, sont autorisés les matériaux suivants :

- la tuile demi-ronde de teinte rouge ou ton mêlé à dominante rouge ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect.
- l'ardoise naturelle ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect ;

Le choix du matériau autorisé pour la construction neuve (tuile ou ardoise) sera fait en fonction du matériau dominant dans l'environnement immédiat du projet.

Dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes des matériaux ci-avant définis, le réemploi du matériau d'origine est toléré, à l'exception du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée et de la plaque fibrociment.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ...), à l'exception des bacs acier qui sont interdits, n'est autorisée que dans le cas d'un volume secondaire et annexes. Cette ouverture à la modernité est permise, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas d'un volume secondaire en toiture-terrasse, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

Sont interdits :

- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- l'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes ;
- l'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise ou de la tuile demi-ronde sur toute construction de plus de 12m².

■ UA-Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

• Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local.

• Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

■ UA-Vérandas et abris de piscine

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume et l'aspect de la construction principale. Les matériaux choisis doivent par ailleurs garantir une bonne tenue dans le temps.

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage et recourir à des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

■ UA-Piscines

- Les piscines hors sol sont autorisées sans règles spécifiques
- Les piscines enterrées ou semi-enterrées seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblai si le sol est en pente

- La machinerie sera soit enterrée, soit intégrée au bâtiment existant, soit placée dans un abri implanté à cet effet
- La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés

■ UA-Clôtures

• Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 4 m maximum et un portillon de 1 m.

Il est précisé que les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les dispositions relatives à la hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêts généraux. Une hauteur de clôture supérieure à celles exprimée ci-après pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, les espèces invasives sont prosrites (cf. annexe B du présent règlement).

• Clôtures implantées le long des emprises publiques ou voies ouverte à la circulation publiques ou privées, existantes ou projetées, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2 mètres. Les portails seront en bois ou métallique et d'une largeur maximale de 4 m.

Si une clôture sur voie ou emprise publique est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'une haie végétale d'essences locales et résistante à la sécheresse
- d'un mur-bahut en maçonnerie enduite ou appareillée, ou d'une clôture opaque ou semi-opaque, d'une hauteur de 1 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses. La hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,50 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect
- d'une grille ou d'un grillage de teinte foncée sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé ou non d'une haie vive; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,25 m ; la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 m

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée
- De grillage simple torsion
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,25 mètre (en dehors d'un soubassement) ;
- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...)

• Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Est interdit l'utilisation de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

■ UA-Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique devra être privilégiée sans pour autant porter atteinte au caractère architectural des bâtiments et patrimonial de la zone.

1.7.2.3 UA-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

■ UA-Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;

- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales, résistantes à la sécheresse, sont à privilégier. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. annexes).

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

En outre, pour préserver le paysage de la monotonie, il est préconisé d'éviter une plantation de haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, laurier palme etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont néanmoins autorisées.

■ UA-Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière de gestion des eaux pluviales et du ruissellement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

■ UA-Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

1.8 La zone UB

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

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

La zone UB correspond au tissu urbain récent de type pavillonnaire.

C'est une zone déjà urbanisée, à caractère pavillonnaire, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en retrait des voies. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs qui contribuent à la vie des habitants de la commune et des quartiers.

La zone UB est composée de deux sous-secteurs correspondant à des lotissements dont les règles varient afin de s'adapter à l'identité du quartier :

- le sous-secteur UB « f », du lotissement des Fresches ;
- le sous-secteur UB « g », du lotissement de la Garnerie.

1.8.1 UB-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités

1.8.1.1 UB-Destinations et sous-destinations

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

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 2.1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »).

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

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UB.

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UB	UBf	UBg	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	x	x	x	
	exploitation forestière	x	x	x	
Habitation	logement	✓	✓	✓	
	hébergement	✓	✓	✓	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓*	✓*	✓*	Voir conditions énoncées
	restauration	✓*	x	x	Voir conditions énoncées
	commerce de gros	x	x	x	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓*	✓*	Voir conditions énoncées
	hébergement hôtelier et touristique	x	x	x	
	cinéma	x	x	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	x	x	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	x	x	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	
	salles d'art et de spectacles	✓*	x	x	Voir conditions énoncées
	équipements sportifs	✓*	x	x	Voir conditions énoncées
	autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	x	x	x	
	entrepôt	x	x	x	
	bureau	x	x	x	
	centre de congrès et d'exposition	x	x	x	

1.8.1.2 UB-Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

- les affouillements ou exhaussements de sols non prévus par l'article 1.3.1. du présent règlement
- les carrières et extractions de matériaux
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil de campeurs, de caravanes ou de camping-cars ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration
- l'habitat léger et/ou mobile
- les dépôts de véhicules inertes non liés à une activité économique s'effectuant sur la même unité foncière
- les dépôts sauvages de ferrailles, déchets, matériaux divers de consommation inutilisables
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques

1.8.1.3 UB-Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage
- Ne doivent pas provoquer de nuisance incompatible avec le caractère habitat de la zone (odeurs, pollution, bruit, effet de masques, ...)
- Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- Leur volume et aspect extérieur doivent être compatibles avec le bâti environnant

• Dans la zone UB :

sont admises les constructions à usage « **d'artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **salles d'art et de spectacles** » et « **équipements sportifs** » nécessaires à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas d'importantes nuisances olfactives, sonores, visuelles et/ou de trafic qui seraient incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ; et que le site permette d'assurer le stationnement des véhicules des salariés et clients en dehors de l'espace public.

- Dans les sous-secteurs UBf et UBg

Dans les sous-secteurs UBf et UBg sont admises les constructions à usage « **d'artisanat et commerce de détail** » et « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » nécessaires à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas d'importantes nuisances olfactives, sonores, visuelles et/ou de trafic qui seraient incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ; et que le bâtiment soit intégré au volume d'une construction à usage d'habitation.

1.8.1.4 UB-Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

1.8.2 UB-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur architecture et implantation ne doivent alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1.8.2.1 UB-Volumétrie et implantation des constructions

■ UB-Emprise au sol

Pas de dispositions réglementaires particulières.

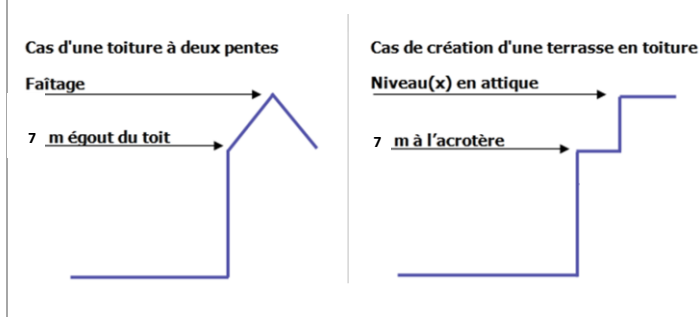
■ UB-Hauteur des constructions

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, ne sont pas réglementées.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (niveau du terrain naturel) avant exécution des fouilles et remblais.

- Habitation dans le secteur UB stricte :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à Rez-de-chaussée + 1 étage + combles (aménageables) avec une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).



- Habitation dans les sous-secteurs UBf et UBg :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).

- Annexes dans le secteur UB stricte :

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4,50 mètres au faitage (cas des toitures à pans) ou à l'attique (cas des toitures terrasses).

Dans le cas d'une construction monopente ou en toiture terrasse, si l'annexe est non contiguë à la construction principale et implantée en limite séparative alors sa hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).

Les annexes de moins de 12m², de type abri de jardin sont limitées à 2,50 mètres de hauteur à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).

- Annexes dans les sous-secteurs UBf et UBg :

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage (cas des toitures à pans) ou à l'attique (cas des toitures terrasses).

- Autres constructions (artisanat, commerce, restaurants ou équipements publics) :

La hauteur des autres constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).

■ **UB-Implantation par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation automobile**

- Dans le secteur UB stricte :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant un retrait minimal, de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (RD 54, 58, 113 et 454)
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies

- Dans le sous-secteur UBf :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait des emprises publiques et voies ouvertes à la circulation automobile.

- Dans le sous-secteur UBg :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation automobile.

• **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être admises dans les conditions suivantes :

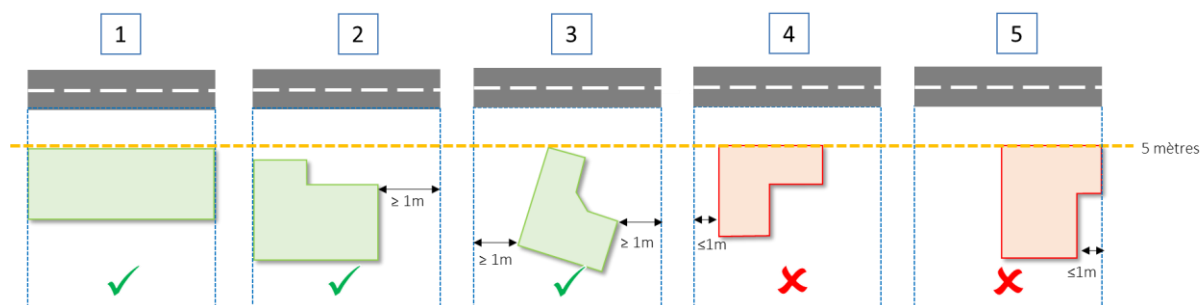
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera, à minima, avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et sans aggravation de la non-conformité
- en cas de construction qui intéresse une parcelle située entre ou à l'angle de deux voies ou plus. Dans ce cas, la règle ne s'applique que par rapport à l'alignement de la voie qui supporte l'accès à la propriété. Les annexes peuvent être ainsi implantées à l'alignement ou en retrait minimal de 1m par rapport la ou les voies ne comportant pas d'accès

■ UB-Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- Adjacentes aux limites séparatives (cas n°1)
- Adjacentes à une limite séparative (cas n°2) en respectant un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'autre limite séparative
- En respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (cas n°3)

• Schéma illustratif de la règle :



• Dispositions particulières

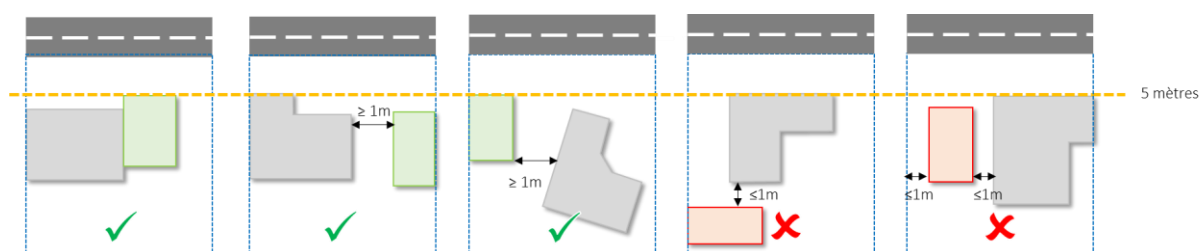
Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante (principe de non aggravation de la non-conformité)
- Pour des raisons techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques)
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie)

■ UB-Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les constructions non contiguës sur une même propriété, il est prescrit un recul minimal de 1 mètre entre les deux points les plus proches des bâtiments disjoints.

• Schéma illustratif de la règle :



1.8.2.2 UB-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ UB-Principes généraux

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011² pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des principes généraux sont acceptés.

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

Les équipements techniques (transformateurs, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

²Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

■ UB-Façades

Les constructions et leurs annexes doivent s'intégrer à leur environnement (urbain et paysager) par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Lorsque la surface d'emprise au sol de l'annexe est supérieure à 30m², cette dernière doit être réalisée dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale

Les matériaux nouveaux, les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Sont interdits :

- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010) , de couleurs vives ou de couleurs criardes
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits : les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre)
- l'emploi de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération
- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse

■ UB-Ouverture et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Dans le cas d'une création d'une ouverture sur un bâtiment (ou sur une extension de celui-ci) dont les ouvertures existantes sont majoritairement de proportions plus larges que hautes, alors les nouvelles ouvertures, sur ce bâtiment, pourront prendre des proportions plus larges que hautes, en harmonie avec la composition de la façade.

En cas de pose de volets roulants :

- Sur les constructions neuves, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur
- Sur les constructions existantes, les coffres doivent être intégrés à l'encadrement de l'ouverture

Les portes d'entrée et de garage, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.

Les menuiseries d'un local commercial recevront une couleur différente de celles dévolus à la partie habitation du reste de l'immeuble.

Les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs de menuiseries doit être cohérent avec le type architectural et le sens historique du bâtiment.

■ UB-Toitures

• Constructions à usage d'activité artisanale ou d'équipements

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de la tuile demi-ronde traditionnelle ou de l'ardoise naturelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

• Véranda et abri de piscine

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées

• Annexes isolées d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m²

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. Néanmoins, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte des tuiles ou ardoise traditionnelles.

• Autres constructions (habitations et annexes de plus de 12m² d'emprise au sol)

Les toitures terrasses sont autorisées. Le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

Les toitures à pans doivent comporter au moins deux pans principaux, et respecter une pente maximale de 30°.

Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée à une limite séparative, sous réserve que le faîtage soit parallèle à ladite limite séparative. Elles sont également admises pour les annexes accolées à la construction principale.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est supérieure à 30°.

Pour la couverture, sont autorisés les matériaux suivants :

- la tuile demi-ronde de teinte rouge ou ton mêlé à dominante rouge ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect
- l'ardoise naturelle ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect

Le choix du matériau autorisé pour la construction neuve (tuile ou ardoise) sera fait en fonction du matériau dominant dans l'environnement immédiat du projet.

Dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes des matériaux ci-avant définis, le réemploi du matériau d'origine est toléré, à l'exception du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée et de la plaque fibrociment.

Sont interdits :

- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse
- l'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes
- l'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise ou de la tuile demi-ronde sur toute construction de plus de 12m²

■ UB-Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

• Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local.

• Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

■ UB-Vérandas et abris de piscine

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume et l'aspect de la construction principale. Les matériaux choisis doivent par ailleurs garantir une bonne tenue dans le temps.

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage et recourir à des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

■ UB-Piscines

- Les piscines hors sol sont autorisées sans règles spécifiques ;
- Les piscines enterrées ou semi-enterrées seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblai si le sol est en pente.
- La machinerie sera soit enterrée, soit intégrée au bâtiment existant, soit placée dans un abri implanté à cet effet.
- La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

■ UB-Clôtures

• Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 4 m maximum et un portillon de 1 m.

Il est précisé que les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les dispositions relatives à la hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêts généraux. Une hauteur de clôture supérieure à celles exprimée ci-après pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, les espèces invasives sont prosrites (cf. annexe B du présent règlement).

• Clôtures implantées le long des emprises publiques ou voies ouverte à la circulation publiques ou privées, existantes ou projetées, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2 mètres. Les portails seront en bois ou métallique et d'une largeur maximale de 4 m.

Si une clôture sur voie ou emprise publique est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'une haie végétale d'essences locales et résistante à la sécheresse
- d'un mur-bahut en maçonnerie enduite ou appareillée, ou d'une clôture opaque ou semi-opaque, d'une hauteur de 1 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses. La hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,50 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect

- d'une grille ou d'un grillage de teinte foncée sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé ou non d'une haie vive; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,25 m ; la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 m

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée
- De grillage simple torsion
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,25 mètre (en dehors d'un soubassement)
- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...)

- **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Est interdit l'utilisation de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

■ **UB-Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique devra être privilégiée sans pour autant porter atteinte au caractère de la zone.

1.8.2.3 UB-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

■ UB-Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, ...)

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales, résistantes à la sécheresse, sont à privilégier. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. annexes).

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

En outre, pour préserver le paysage de la monotonie, il est préconisé d'éviter une plantation de haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, laurier palme etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont néanmoins autorisées.

■ UB-Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière de gestion des eaux pluviales et du ruissellement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

■ UB-Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

1.9 La zone UE

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

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

La zone UE correspond au secteur de la Noue dédié à l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif.

C'est une zone déjà urbanisée destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, sanitaire, éducative ou pédagogique ou encore médico-sociale.

La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement interdite.

1.9.1 UE-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités

1.9.1.1 UE-Destinations et sous-destinations

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

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 2.1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »).

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

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UE.

(cf. **tableau page suivante**).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UE	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	×	
	exploitation forestière	×	
Habitation	logement	×	
	hébergement	×	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	×	
	restauration	×	
	commerce de gros	×	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	hébergement hôtelier et touristique	✓	
	cinéma	×	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	salles d'art et de spectacles	✓	
	équipements sportifs	✓	
	autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	×	
	entrepôt	×	
	bureau	×	
	centre de congrès et d'exposition	×	

1.9.1.2 UE-Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

- les affouillements ou exhaussements de sols non prévus par l'article 1.3.1. du présent règlement
- les carrières et extractions de matériaux
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil de campeurs, de caravanes ou de camping-cars ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration
- l'habitat léger et/ou mobile
- les dépôts de véhicules inertes non liés à une activité économique s'effectuant sur la même unité foncière
- les dépôts sauvages de ferrailles, déchets, matériaux divers de consommation inutilisables
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques

1.9.1.3 UE-Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage
- Ne doivent pas provoquer de nuisance incompatible avec le caractère habitat de la zone (odeurs, pollution, bruit, effet de masques, ...)
- Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- Leur volume et aspect extérieur doivent être compatibles avec le bâti environnant

1.9.1.4 UE-Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

1.9.2 UE-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur architecture et implantation ne doivent alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1.9.2.1 UE-Volumétrie et implantation des constructions

■ UE-Emprise au sol

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ UE-Hauteur des constructions

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, ne sont pas réglementées.

La hauteur des nouvelles constructions n'est pas réglementée.

■ UE-Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles, y compris les annexes, doivent être édifiées en respectant un recul minimal de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales, hors agglomération
- A l'alignement ou en retrait des routes départementales (RD 54, 58, 113 et 454) en agglomération ou des autres voies

• Dispositions particulières :

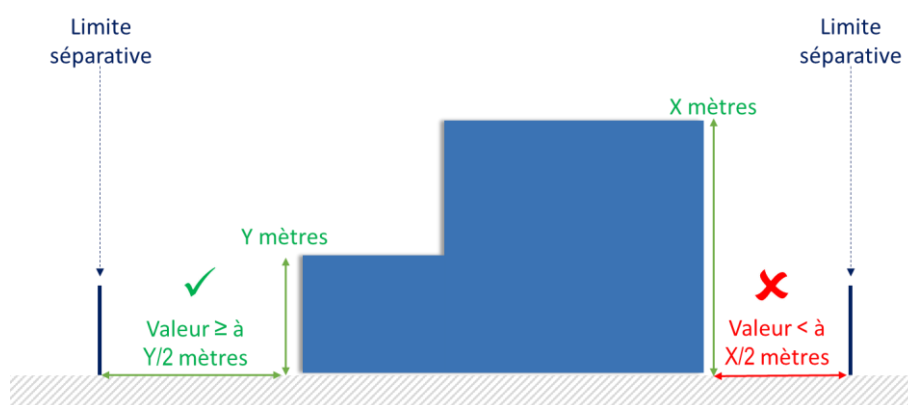
Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, de valeur ou en bon état, ne respectant pas la règle définie ci-dessus. L'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et sans aggravation de la non-conformité
- ou, pour des raisons dûment justifiées d'impossibilité technique de respecter le retrait ou d'un parti architectural acceptable, l'alignement dans ce cas sera accepté jusqu'en limite de voirie à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière

■ UE-Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- Adjacentes aux limites séparatives
- Adjacentes à une limite séparative en respectant un retrait minimal équivalant à la moitié de la hauteur de la construction par rapport aux autres limites séparatives
- En respectant un retrait minimal équivalant à la moitié de la hauteur de la construction par rapport aux limites séparatives



• Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations
- Pour les installations de production d'énergie renouvelable.
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante (principe de non aggravation de la non-conformité)
- Pour des raisons techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques)
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie)

■ UE-Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de dispositions réglementaires particulières.

1.9.2.2 UE-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ UE-Principes généraux

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011³ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des principes généraux sont acceptés.

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

Les équipements techniques (transformateurs, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

³ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

■ UE-Façades

Les constructions et leurs annexes doivent s'intégrer à leur environnement (urbain et paysager) par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Lorsque la surface d'emprise au sol de l'annexe est supérieure à 30m², cette dernière doit être réalisée dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale

Les matériaux nouveaux, les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Sont interdits :

- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010), de couleurs vives ou de couleurs criardes
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits : les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- l'emploi de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération
- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse

■ UE-Toitures

• Constructions à usage d'activité artisanale ou d'équipements

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

Sont interdits :

- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse
- l'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise ou de la tuile demi-ronde sur toute construction de plus de 12m²

■ UE-Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité dument justifiée en lien avec la nature de l'équipement ou de l'activité installé.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, les espèces invasives sont prosrites (cf. annexe B du présent règlement).

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée
- De grillage simple torsion
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,25 mètre (en dehors d'un soubassement)
- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...)

■ UE-Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

En application de l'article L.111-8-1 du code l'urbanisme, toute nouvelle construction et installation couverte de plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol :

- soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce
- ou locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- ou parcs de stationnement couverts accessibles au public

il doit être installé en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols

L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

1.9.2.3 UE-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

■ UE-Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, ...)

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales, résistantes à la sécheresse, sont à privilégier. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. annexes).

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

En outre, pour préserver le paysage de la monotonie, il est préconisé d'éviter une plantation de haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, laurier palme etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont néanmoins autorisées.

■ UE-Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière de gestion des eaux pluviales et du ruissellement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

■ UE-Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

1.10 La zone UZ

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

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UZ comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques

La zone UZ correspond au secteur d'activités de la Garnerie dédié à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de bureaux.

C'est une zone déjà urbanisée destinée aux activités économiques de bureaux, d'artisanat, de commerces, d'entrepôts et d'industries.

La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

1.10.1 UZ-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités

1.10.1.1 UZ-Destinations et sous-destinations

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

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 2.1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »).

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

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UZ.

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UZ	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	
	exploitation forestière	✗	
Habitation	logement	✓*	Voir conditions énoncées
	hébergement	✗	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓*	Voir conditions énoncées
	restauration	✓	
	commerce de gros	✗	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	hébergement hôtelier et touristique	✗	
	cinéma	✗	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	salles d'art et de spectacles	✗	
	équipements sportifs	✗	
	autres équipements recevant du public	✗	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✓	
	entrepôt	✓	
	bureau	✓	
	centre de congrès et d'exposition	✗	

1.10.1.2 UZ-Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

- les affouillements ou exhaussements de sols non prévus par l'article 1.3.1. du présent règlement
- les carrières et extractions de matériaux
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil de campeurs, de caravanes ou de camping-cars ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration
- l'habitat léger et/ou mobile
- les dépôts de véhicules inertes non liés à une activité économique s'effectuant sur la même unité foncière
- les dépôts sauvages de ferrailles, déchets non utilisés par l'activité en place sur l'unité foncière

1.10.1.3 UZ-Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage
- Ne doivent pas provoquer de nuisance incompatible avec le caractère habitat de la zone (odeurs, pollution, bruit, effet de masques, ...)
- Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- Leur volume et aspect extérieur doivent être compatibles avec le bâti environnant

Dans le secteur UZ, sont admises les constructions à usage « **d'habitation** » sous réserve de cumuler les conditions suivantes :

- la présence permanente d'une personne est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements à vocation économique ou des services généraux implantés sur la zone (logement de fonction)
- **Et** le logement est intégré au sein même de l'emprise du bâtiment d'activités sous réserve que l'activité économique le permette. Si l'activité économique ne le permet pas, aucune construction à usage d'habitation n'est autorisée
- **Et** que la surface de plancher de l'habitation ne soit pas supérieure à la surface de plancher de la totalité du bâtiment d'activités, sans excéder 50m²

Pour la sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » ne sont admises que les constructions à usage d'artisanat.

Les **dépôts de matériaux** utiles et nécessaires à une activité de la zone sont autorisés à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où ils s'implantent.

1.10.1.4 UZ-Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

1.10.2 UZ-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur architecture et implantation ne doivent alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1.10.2.1 UZ-Volumétrie et implantation des constructions

■ UZ-Emprise au sol

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ UZ-Hauteur des constructions

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, ne sont pas réglementées.

La hauteur des nouvelles constructions n'est pas réglementée.

■ UZ-Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant un retrait minimal, de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (RD 54, 58, 113 et 454)
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies

● Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises :

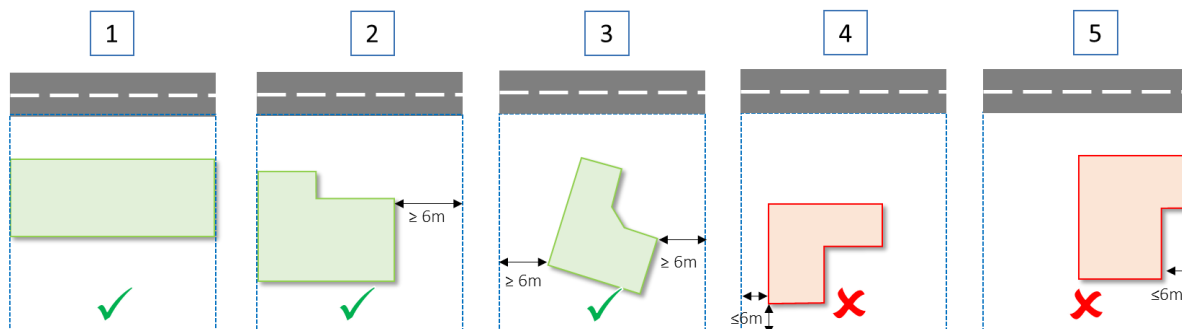
- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, de valeur ou en bon état, ne respectant pas la règle définie ci-dessus. L'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et sans aggravation de la non-conformité
- ou, pour des raisons dûment justifiées d'impossibilité technique de respecter le retrait ou d'un parti architectural acceptable, l'alignement dans ce cas sera accepté jusqu'en limite de voirie à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ou, pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion des routes. Dans ce cas, le retrait est réduit à 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales

■ UZ-Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- Adjacentes aux limites séparatives (cas 1)
- Adjacentes à une limite séparative en respectant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux autres limites séparatives (cas 2)
- En respectant un retrait minimal 6 mètres par rapport à chacune des limites séparatives (cas 3)

• Schéma illustratif de la règle :



• Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations
- Pour les installations de production d'énergie renouvelable
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante (principe de non aggravation de la non-conformité)
- Pour des raisons techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques)
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie)

■ UZ-Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de dispositions règlementaires particulières.

1.10.2.2 UZ-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ UZ-Principes généraux

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou 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.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁴ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des principes généraux sont acceptés.

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

Les équipements techniques (transformateurs, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

■ UZ-Façades

Les constructions et leurs annexes doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs

⁴Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Lorsque la surface d'emprise au sol de l'annexe est supérieure à 30m², cette dernière doit être réalisée dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale

Les matériaux nouveaux, les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Sont interdits :

- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010), de couleurs vives ou de couleurs criardes
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits : les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre)
- l'emploi de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération
- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse

■ UZ-Toitures

• Constructions à usage d'activité artisanale ou d'équipements

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

Sont interdits :

- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse
- l'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise ou de la tuile demi-ronde sur toute construction de plus de 12m²

■ UZ-Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité dument justifiée en lien avec la nature de l'équipement ou de l'activité installé.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, les espèces invasives sont prosrites (cf. annexe B du présent règlement).

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée
- De grillage simple torsion
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,25 mètre (en dehors d'un soubassement).
- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...)

■ UZ-Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

En application de l'article L.111-8-1 du code l'urbanisme, toute nouvelle construction et installation couverte de plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol :

- soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce
- ou locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- ou parcs de stationnement couverts accessibles au public

Il doit être installé en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols

L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

1.10.2.3 UZ-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

■ UZ-Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, ...)

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales, résistantes à la sécheresse, sont à privilégier. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. annexes).

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

En outre, pour préserver le paysage de la monotonie, il est préconisé d'éviter une plantation de haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, laurier palme etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont néanmoins autorisées.

■ UZ-Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière de gestion des eaux pluviales et du ruissellement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

■ UZ-Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

1.11 La zone AUb

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

Les dispositions réglementaires applicables à la zone AUb comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

La zone AUb correspond une partie du projet d'aménagement de la Brelandière, destinée à une urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat.

C'est une zone en cours d'urbanisation, première tranche du projet d'aménagement de la Brelandière. Le site fait l'objet d'un aménagement inscrit dans une démarche d'approche environnementale de l'urbanisme (AEU) et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les règles du lotissement sont reprises dans le présent règlement afin de perdurer.

1.11.1 AUB-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités

1.11.1.1 AUB-Destinations et sous-destinations

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

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 2.1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »).

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

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone AUb.

(cf. **tableau page suivante**).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	AUb	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	
	exploitation forestière	✗	
Habitation	logement	✓	
	hébergement	✓	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✗	
	restauration	✗	
	commerce de gros	✗	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓*	Voir conditions énoncées
	hébergement hôtelier et touristique	✗	
	cinéma	✗	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	salles d'art et de spectacles	✗	
	équipements sportifs	✗	
	autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✗	
	entrepôt	✗	
	bureau	✗	
	centre de congrès et d'exposition	✗	

1.11.1.2 AUB-Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

- les affouillements ou exhaussements de sols non prévus par l'article 1.3.1. du présent règlement
- les carrières et extractions de matériaux
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil de campeurs, de caravanes ou de camping-cars ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration
- l'habitat léger et/ou mobile
- les dépôts de véhicules inertes non liés à une activité économique s'effectuant sur la même unité foncière
- les dépôts sauvages de ferrailles, déchets, matériaux divers de consommation inutilisables
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques

1.11.1.3 AUB-Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage
- Ne doivent pas provoquer de nuisance incompatible avec le caractère habitat de la zone (odeurs, pollution, bruit, effet de masques, ...)
- Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- Leur volume et aspect extérieur doivent être compatibles avec le bâti environnant

Sont admises les constructions à usage « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » nécessaires à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas d'importantes nuisances olfactives, sonores, visuelles et/ou de trafic qui seraient incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ; et que le bâtiment soit intégré au volume d'une construction à usage d'habitation.

1.11.1.4 AUB-Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer aux prescriptions de l'OAP.

1.11.2 AUB-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur architecture et implantation ne doivent alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1.11.2.1 AUB-Volumétrie et implantation des constructions

■ AUB-Emprise au sol

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ AUB-Hauteur des constructions

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, ne sont pas réglementées.

- Habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à Rez-de-chaussée + 1 étage + combles (aménageables) avec une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).

- Annexes :

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage (cas des toitures à pans) ou à l'attique (cas des toitures terrasses).

- Autres constructions (équipements publics) :

La hauteur des autres constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).

■ AUB-Implantation par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait des emprises publiques et voies ouvertes à la circulation automobile.

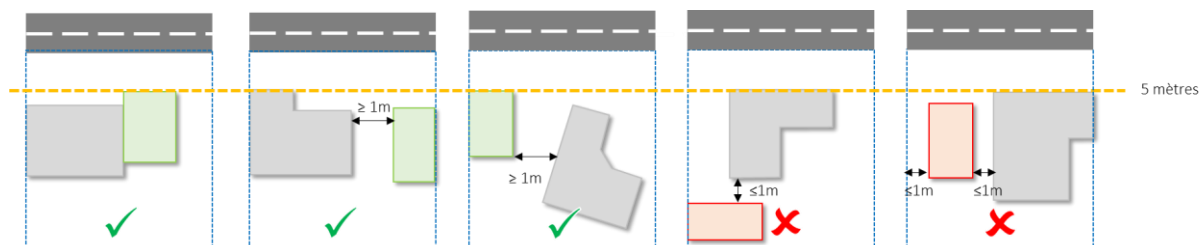
■ AUB-Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

■ AUB-Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les constructions non contiguës sur une même propriété, il est prescrit un recul minimal de 1 mètre entre les deux points les plus proches des bâtiments disjoints.

• Schéma illustratif de la règle :



1.11.2.2 AUB-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ AUB-Principes généraux

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁵ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des principes généraux sont acceptés.

⁵ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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

Les équipements techniques (transformateurs, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

■ AUB-Façades

Les constructions et leurs annexes doivent s'intégrer à leur environnement (urbain et paysager) par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Lorsque la surface d'emprise au sol de l'annexe est supérieure à 30m², cette dernière doit être réalisée dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

Les matériaux nouveaux, les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Sont interdits :

- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010), de couleurs vives ou de couleurs criardes ;
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits : les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- l'emploi de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération ;
- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.

■ AUB-Ouverture et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Dans le cas d'une création d'une ouverture sur un bâtiment (ou sur une extension de celui-ci) dont les ouvertures existantes sont majoritairement de proportions plus larges que hautes, alors les nouvelles ouvertures, sur ce bâtiment, pourront prendre des proportions plus larges que hautes, en harmonie avec la composition de la façade.

En cas de pose de volets roulants :

- Sur les constructions neuves, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.
- Sur les constructions existantes, les coffres doivent être intégrés à l'encadrement de l'ouverture.

Les portes d'entrée et de garage, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.

Les menuiseries d'un local commercial recevront une couleur différente de celles dévolus à la partie habitation du reste de l'immeuble.

Les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs de menuiseries doit être cohérent avec le type architectural et le sens historique du bâtiment.

■ AUB-Toitures

• Constructions à usage d'activité artisanale ou d'équipements

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de la tuile demi-ronde traditionnelle ou de l'ardoise naturelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

• Véranda et abri de piscine

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.

• Annexes isolées d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m²

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. Néanmoins, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte des tuiles ou ardoise traditionnelles.

• Autres constructions (habitations et annexes de plus de 12m² d'emprise au sol)

Les toitures terrasses sont autorisées. Le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

Les toitures à pans doivent comporter au moins deux pans principaux, et respecter une pente maximale de 30°.

Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée à une limite séparative, sous réserve que le faîtage soit parallèle à ladite limite séparative. Elles sont également admises pour les annexes accolées à la construction principale.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est supérieure à 30°.

Pour la couverture, sont autorisés les matériaux suivants :

- la tuile demi-rondes de teinte rouge ou ton mêlé à dominante rouge ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect
- l'ardoise naturelle ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect

Le choix du matériau autorisé pour la construction neuve (tuile ou ardoise) sera fait en fonction du matériau dominant dans l'environnement immédiat du projet.

Dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes des matériaux ci-avant définis, le réemploi du matériau d'origine est toléré, à l'exception du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée et de la plaque fibrociment.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ...), à l'exception des bacs acier qui sont interdits, n'est autorisée que dans le cas d'un volume secondaire et annexes. Cette ouverture à la modernité est permise, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas d'un volume secondaire en toiture-terrasse, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

Sont interdits :

- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse
- l'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes
- l'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise ou de la tuile demi-ronde sur toute construction de plus de 12m²

■ AUB-Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

• Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local.

• Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

■ AUB-Vérandas et abris de piscine

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume et l'aspect de la construction principale. Les matériaux choisis doivent par ailleurs garantir une bonne tenue dans le temps.

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage et recourir à des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

■ AUB-Piscines

- Les piscines hors sol sont autorisées sans règles spécifiques.
- Les piscines enterrées ou semi-enterrées seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblai si le sol est en pente.
- La machinerie sera soit enterrée, soit intégrée au bâtiment existant, soit placée dans un abri implanté à cet effet.
- La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

■ AUB-Clôtures

• Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 4 m maximum et un portillon de 1 m.

Il est précisé que les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les dispositions relatives à la hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêts généraux. Une hauteur de clôture supérieure à celles exprimée ci-après pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, les espèces invasives sont prosrites (cf. annexe B du présent règlement).

- **Clôtures implantées le long des emprises publiques ou voies ouverte à la circulation publiques ou privées, existantes ou projetées, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2 mètres. Les portails seront en bois ou métallique et d'une largeur maximale de 4 m.

Si une clôture sur voie ou emprise publique est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'une haie végétale d'essences locales et résistante à la sécheresse ;
- d'un mur-bahut en maçonnerie enduite ou appareillée, ou d'une clôture opaque ou semi-opaque, d'une hauteur de 1 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses. La hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,50 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'une grille ou d'un grillage de teinte foncée sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé ou non d'une haie vive; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,25 m ; la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 m.

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée
- De grillage simple torsion
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,25 mètre (en dehors d'un soubassement)
- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...)

- **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Est interdit l'utilisation de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

■ AUB-Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique devra être privilégiée sans pour autant porter atteinte au caractère de la zone.

1.11.2.3 AUB-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

■ AUB-Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales, résistantes à la sécheresse, sont à privilégier. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. annexes).

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

En outre, pour préserver le paysage de la monotonie, il est préconisé d'éviter une plantation de haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, laurier palme etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont néanmoins autorisées.

■ AUB-Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière de gestion des eaux pluviales et du ruissellement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

■ AUB-Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

L'aménagement du site veillera à intégrer sur l'espace public un besoin de 3 places de stationnement pour chaque tranche de 5 habitations.

1.12 La zone AUh

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

Les dispositions réglementaires applicables à la zone AUh comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

La zone AUh correspond à l'autre partie du projet d'aménagement de la Brelandière, destinée à une urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat.

C'est une zone de projet à urbaniser du projet d'aménagement de la Brelandière. Le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette OAP prescrit notamment un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation des sous-secteurs du projet.

1.12.1 AUH-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités

1.12.1.1 AUH-Destinations et sous-destinations

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

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 2.1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »).

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

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone AUh.

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	AUh	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	
	exploitation forestière	✗	
Habitation	logement	✓	
	hébergement	✓	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓*	Voir conditions énoncées
	restauration	✗	
	commerce de gros	✗	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓*	Voir conditions énoncées
	hébergement hôtelier et touristique	✗	
	cinéma	✗	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	salles d'art et de spectacles	✗	
	équipements sportifs	✗	
	autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✗	
	entrepôt	✗	
	bureau	✗	
	centre de congrès et d'exposition	✗	

1.12.1.2 AUH-Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

- les affouillements ou exhaussements de sols non prévus par l'article 1.3.1. du présent règlement
- les carrières et extractions de matériaux
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil de campeurs, de caravanes ou de camping-cars ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration
- l'habitat léger et/ou mobile
- les dépôts de véhicules inertes non liés à une activité économique s'effectuant sur la même unité foncière
- les dépôts sauvages de ferrailles, déchets, matériaux divers de consommation inutilisables
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques

1.12.1.3 AUH-Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage
- Ne doivent pas provoquer de nuisance incompatible avec le caractère habitat de la zone (odeurs, pollution, bruit, effet de masques, ...)
- Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- Leur volume et aspect extérieur doivent être compatibles avec le bâti environnant

Les constructions à usage « **d'artisanat et commerce de détail** » et « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » nécessaires à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas d'importantes nuisances olfactives, sonores, visuelles et/ou de trafic qui seraient incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ; et que le bâtiment soit intégré au volume d'une construction à usage d'habitation.

1.12.1.4 AUH-Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer aux prescriptions de l'OAP.

1.12.2 AUH-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur architecture et implantation ne doivent alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1.12.2.1 AUH-Volumétrie et implantation des constructions

■ AUH-Emprise au sol

Pas de dispositions réglementaires particulières.

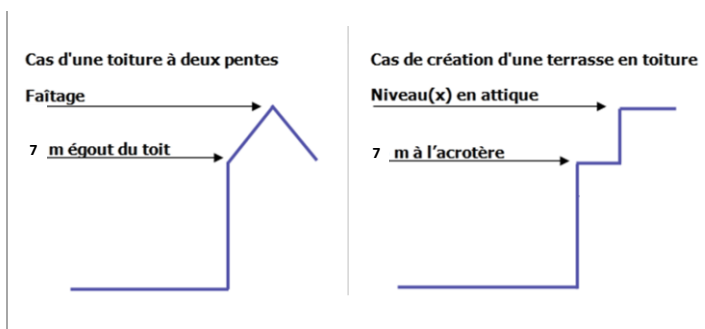
■ AUH-Hauteur des constructions

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, ne sont pas réglementées.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (niveau du terrain naturel) sol existant (niveau du terrain naturel) (niveau du terrain naturel) avant exécution des fouilles et remblais.

- Habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à Rez-de-chaussée + 1 étage + combles (aménageables) avec une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).



- Annexes :

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4,50 mètres au faitage (cas des toitures à pans) ou à l'attique (cas des toitures terrasses).

Dans le cas d'une construction monopente ou en toiture terrasse, si l'annexe est non contiguë à la construction principale et implantée en limite séparative alors sa hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).

Les annexes de moins de 12m², de type abri de jardin sont limitées à 2,50 mètres de hauteur à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).

- Autres constructions :

La hauteur des autres constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).

■ AUH-Implantation par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation automobile

- Dans le secteur UB stricte :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant un retrait minimal, de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (RD 54, 58, 113 et 454) hors agglomération
- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (RD 54, 58, 113 et 454) en agglomération
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies

• Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les conditions suivantes :

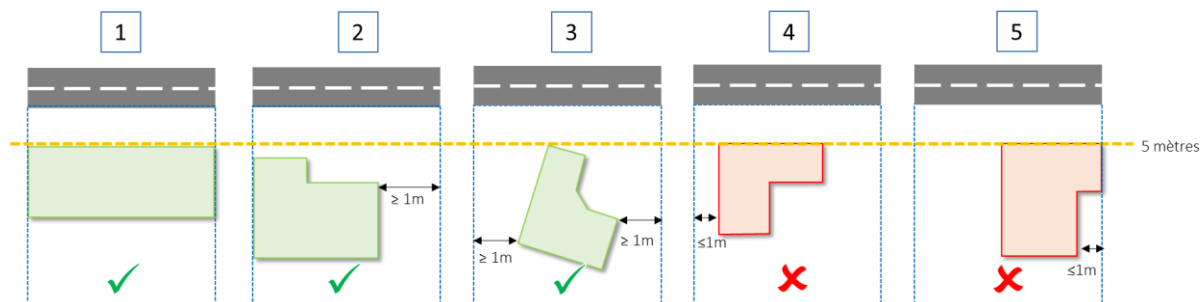
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et sans aggravation de la non-conformité
- en cas de construction qui intéresse une parcelle située entre ou à l'angle de deux voies ou plus. Dans ce cas, la règle ne s'applique que par rapport à l'alignement de la voie qui supporte l'accès à la propriété. Les annexes peuvent être ainsi implantées à l'alignement ou en retrait minimal de 1m par rapport la ou les voies ne comportant pas d'accès

■ AUH-Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- Adjacentes aux limites séparatives (cas n°1)
- Adjacentes à une limite séparative (cas n°2) en respectant un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'autre limite séparative
- En respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (cas n°3)

• Schéma illustratif de la règle :



• Dispositions particulières

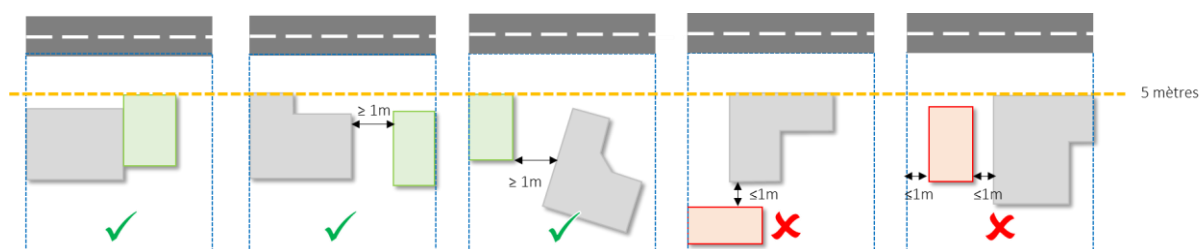
Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante (principe de non aggravation de la non-conformité)
- Pour des raisons techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques)
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie)

■ AUH-Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les constructions non contiguës sur une même propriété, il est prescrit un recul minimal de 1 mètre entre les deux points les plus proches des bâtiments disjoints.

• Schéma illustratif de la règle :



1.12.2.2 AUH-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ AUH-Principes généraux

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁶ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des principes généraux sont acceptés.

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

Les équipements techniques (transformateurs, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

⁶ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

■ AUH-Façades

Les constructions et leurs annexes doivent s'intégrer à leur environnement (urbain et paysager) par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Lorsque la surface d'emprise au sol de l'annexe est supérieure à 30m², cette dernière doit être réalisée dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale

Les matériaux nouveaux, les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Sont interdits :

- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010) , de couleurs vives ou de couleurs criardes
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits : les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- l'emploi de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération
- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse

■ AUH-Ouverture et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Dans le cas d'une création d'une ouverture sur un bâtiment (ou sur une extension de celui-ci) dont les ouvertures existantes sont majoritairement de proportions plus larges que hautes, alors les nouvelles ouvertures, sur ce bâtiment, pourront prendre des proportions plus larges que hautes, en harmonie avec la composition de la façade.

En cas de pose de volets roulants :

- Sur les constructions neuves, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur
- Sur les constructions existantes, les coffres doivent être intégrés à l'encadrement de l'ouverture

Les portes d'entrée et de garage, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.

Les menuiseries d'un local commercial recevront une couleur différente de celles dévolus à la partie habitation du reste de l'immeuble.

Les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs de menuiseries doit être cohérent avec le type architectural et le sens historique du bâtiment.

■ AUH-Toitures

• Constructions à usage d'activité artisanale ou d'équipements

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de la tuile demi-ronde traditionnelle ou de l'ardoise naturelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

• Véranda et abri de piscine

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.

• Annexes isolées d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m²

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. Néanmoins, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte des tuiles ou ardoise traditionnelles.

• Autres constructions

Les toitures doivent comporter au moins deux pans principaux, et respecter une pente maximale de 30°.

Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée à une limite séparative, sous réserve que le faîtage soit parallèle à ladite limite séparative. Elles sont également admises pour les annexes accolées à la construction principale.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est supérieure à 30°.

Pour la couverture, sont autorisés les matériaux suivants :

- la tuile demi-rondes de teinte rouge ou ton mêlé à dominante rouge ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect
- l'ardoise naturelle ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect

Le choix du matériau autorisé pour la construction neuve (tuile ou ardoise) sera fait en fonction du matériau dominant dans l'environnement immédiat du projet.

Dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes des matériaux ci-avant définis, le réemploi du matériau d'origine est toléré, à l'exception du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée et de la plaque fibrociment.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ...), à l'exception des bacs acier qui sont interdits, n'est autorisée que dans le cas d'un volume secondaire et annexes. Cette ouverture à la modernité est permise, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas d'un volume secondaire en toiture-terrasse, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

Sont interdits :

- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse
- l'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes
- l'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise ou de la tuile demi-ronde sur toute construction de plus de 12m²

■ AUH-Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

• Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local.

• Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0,98 m x 0,78 m à l'exception des bâtiments recevant du public. Dans ce dernier cas, la taille des châssis de toiture n'est pas réglementée.

■ AUH-Vérandas et abris de piscine

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume et l'aspect de la construction principale. Les matériaux choisis doivent par ailleurs garantir une bonne tenue dans le temps.

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage et recourir à des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

■ AUH-Piscines

- Les piscines hors sol sont autorisées sans règles spécifiques
- Les piscines enterrées ou semi-enterrées seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblai si le sol est en pente
- La machinerie sera soit enterrée, soit intégrée au bâtiment existant, soit placée dans un abri implanté à cet effet
- La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés

■ AUH-Clôtures

• Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 4 m maximum et un portillon de 1 m.

Il est précisé que les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les dispositions relatives à la hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêts généraux. Une hauteur de clôture supérieure à celles exprimée ci-après pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, les espèces invasives sont prosrites (cf. annexe B du présent règlement).

- **Clôtures implantées le long des emprises publiques ou voies ouverte à la circulation publiques ou privées, existantes ou projetées, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2 mètres. Les portails seront en bois ou métallique et d'une largeur maximale de 4 m.

Si une clôture sur voie ou emprise publique est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'une haie végétale d'essences locales et résistante à la sécheresse
- d'un mur-bahut en maçonnerie enduite ou appareillée, ou d'une clôture opaque ou semi-opaque, d'une hauteur de 1 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses. La hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,50 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect
- d'une grille ou d'un grillage de teinte foncée sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé ou non d'une haie vive; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,25 m ; la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 m

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée
- De grillage simple torsion
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,25 mètre (en dehors d'un soubassement)
- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...)

- **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Est interdit l'utilisation de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

■ **AUH-Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique devra être privilégiée sans pour autant porter atteinte au caractère de la zone.

1.12.2.3 AUH-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

■ AUH-Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales, résistantes à la sécheresse, sont à privilégier. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. annexes).

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

En outre, pour préserver le paysage de la monotonie, il est préconisé d'éviter une plantation de haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, laurier palme etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont néanmoins autorisées.

■ AUH-Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière de gestion des eaux pluviales et du ruissellement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

■ AUH-Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

1.13 La zone 1AUz

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

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUz comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

La zone 1AUz correspond au secteur de développement de la zone d'activités de la Garnerie dédiée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de bureaux.

C'est une zone de projet à urbaniser destinée à accueillir à court terme, des activités économiques de bureaux, d'artisanat, de commerces, d'entrepôts et d'industries. Le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

1.13.1 1AUZ-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités

1.13.1.1 1AUZ-Destinations et sous-destinations

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

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 2.1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »).

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

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone 1AUz.

(cf. **tableau page suivante**).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	1AUz	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	
	exploitation forestière	✗	
Habitation	logement	✓*	Voir conditions énoncées
	hébergement	✗	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓*	Voir conditions énoncées
	restauration	✓	
	commerce de gros	✗	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	hébergement hôtelier et touristique	✗	
	cinéma	✗	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	salles d'art et de spectacles	✗	
	équipements sportifs	✗	
	autres équipements recevant du public	✗	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✓	
	entrepôt	✓	
	bureau	✓	
	centre de congrès et d'exposition	✗	

1.13.1.2 1AUZ-Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

- les affouillements ou exhaussements de sols non prévus par l'article 1.3.1. du présent règlement
- les carrières et extractions de matériaux
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil de campeurs, de caravanes ou de camping-cars ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration
- l'habitat léger et/ou mobile
- les dépôts de véhicules inertes non liés à une activité économique s'effectuant sur la même unité foncière
- les dépôts sauvages de ferrailles, déchets non utilisés par l'activité en place sur l'unité foncière

1.13.1.3 1AUZ-Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage
- Ne doivent pas provoquer de nuisance incompatible avec le caractère habitat de la zone (odeurs, pollution, bruit, effet de masques, ...)
- Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- Leur volume et aspect extérieur doivent être compatibles avec le bâti environnant

Dans le secteur 1AUz, sont admises les constructions à usage « **d'habitation** » sous réserve de cumuler les conditions suivantes :

- la présence permanente d'une personne est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements à vocation économique ou des services généraux implantés sur la zone (logement de fonction)
- **Et** le logement est intégré au sein même de l'emprise du bâtiment d'activités sous réserve que l'activité économique le permette. Si l'activité économique ne le permet pas, aucune construction à usage d'habitation n'est autorisée
- **Et** que la surface de plancher de l'habitation ne soit pas supérieure à la surface de plancher de la totalité du bâtiment, sans excéder 50m²

Dans le secteur 1AUz, sont admises les constructions à usage « **artisanat** » sans conditions.

Dans le secteur 1AUz, sont admises les nouvelles constructions par unité de **commerce de détail** sous réserve de présenter une surface de plancher supérieure à 300 m².

Les dépôts de matériaux utiles et nécessaires à l'activité à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où ils s'implantent.

1.13.1.4 1AUZ-Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

1.13.2 1AUZ-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur architecture et implantation ne doivent alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1.13.2.1 1AUz-Volumétrie et implantation des constructions

■ 1AUZ-Emprise au sol

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ 1AUZ-Hauteur des constructions

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, ne sont pas réglementées.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (niveau du terrain naturel) avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des nouvelles constructions n'est pas réglementée.

■ 1AUZ-Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant un retrait minimal, de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (RD 54, 58, 113 et 454)
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies

● Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises :

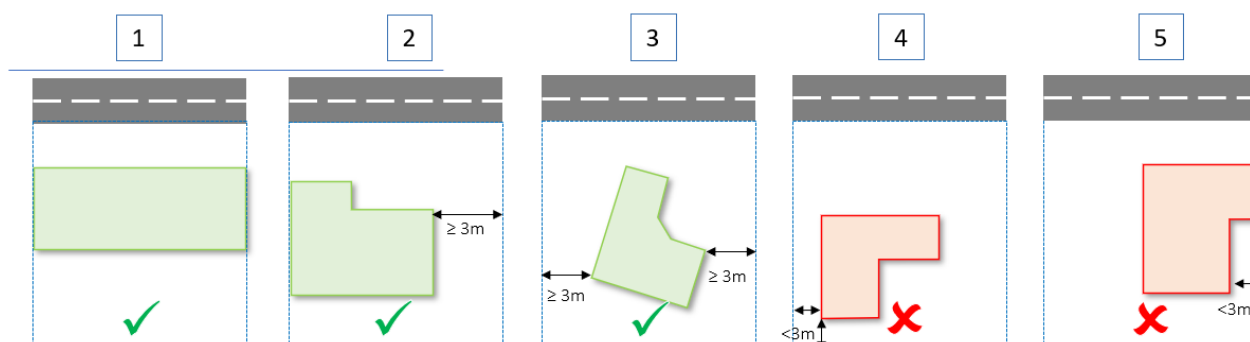
- en cas de projet de construction jouxtant une construction existante à la date d'approbation du PLU, de valeur ou en bon état, ne respectant pas la règle définie ci-dessus. L'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et sans aggravation de la non-conformité
- ou, le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. Dans ce cas, il n'est pas imposé de retrait minimal
- ou, pour des raisons dûment justifiées d'impossibilité technique de respecter le retrait ou d'un parti architectural acceptable, l'alignement dans ce cas sera accepté jusqu'en limite de voirie à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière

■ 1AUZ-Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- Adjacentes aux limites séparatives (cas 1)
- Adjacentes à une limite séparative en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives (cas 2)
- En respectant un retrait minimal 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives (cas 3)

• Schéma illustratif de la règle :



• Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations
- Pour les installations de production d'énergie renouvelable
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante (principe de non aggravation de la non-conformité)

- Pour des raisons techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques)
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie)

■ 1AUZ-Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de dispositions réglementaires particulières.

1.13.2.2 1AUZ-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ 1AUZ-Principes généraux

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁷ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des principes généraux sont acceptés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas

⁷Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateurs, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

■ 1AUZ-Façades

Les constructions et leurs annexes doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Lorsque la surface d'emprise au sol de l'annexe est supérieure à 30m², cette dernière doit être réalisée dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale

Les matériaux nouveaux, les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Sont interdits :

- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010), de couleurs vives ou de couleurs criardes
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits : les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre)
- l'emploi de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération
- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse

■ 1AUZ-Toitures

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Dans le cas d'un volume secondaire en toiture-terrasse, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

Sont interdits :

- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse

- l'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise ou de la tuile demi-ronde sur toute construction de plus de 12m²

■ 1AUZ-Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité dument justifiée en lien avec la nature de l'équipement ou de l'activité installé.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, les espèces invasives sont prosrites (cf. annexe B du présent règlement).

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée
- De grillage simple torsion
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,25 mètre (en dehors d'un soubassement)
- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...)

■ 1AUZ-Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

En application de l'article L.111-8-1 du code l'urbanisme, toute nouvelle construction et installation couverte de plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol :

- soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce
- ou locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- ou parcs de stationnement couverts accessibles au public

Il doit être installé en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables

- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols

L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

1.13.2.3 1AUZ-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

■ 1AUZ-Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, ...)

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales, résistantes à la sécheresse, sont à privilégier. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. annexes).

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

En outre, pour préserver le paysage de la monotonie, il est préconisé d'éviter une plantation de haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, laurier palme etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont néanmoins autorisées.

■ 1AUZ-Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière de gestion des eaux pluviales et du ruissellement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

■ 1AUZ-Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

1.14 La zone 2AU

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

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 2AU et son secteur 2AUz comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

La zone 2AU correspond au secteur de développement de la zone de la Brelandière dédiée principalement à l'habitat.

C'est une zone de projet à urbaniser destinée à accueillir à plus long terme, principalement de l'habitat. Le secteur fera l'objet d'une OAP lors de son ouverture à l'urbanisation.

Le règlement de la zone devra également être rédigé lors de son ouverture à l'urbanisation.

L'ouverture du secteur à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur 2AUz correspond au secteur de développement de la zone d'activités de la Garnerie dédiée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de bureaux.

C'est une zone de projet à urbaniser destinée à accueillir à plus long terme, des activités économiques de bureaux, d'artisanat, de commerces, d'entrepôts et d'industries. Le secteur fera l'objet d'une OAP lors de son ouverture à l'urbanisation.

Le règlement de la zone devra également être rédigé lors de son ouverture à l'urbanisation.

L'ouverture du secteur à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

1.14.1 2AU-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités

1.14.1.1 2AU-Destinations et sous-destinations

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

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 2.1.1.3. *Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités* »).

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

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone 2AU et son secteur 2AUz.

(cf. **tableau page suivante**).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	2AU	2AUz	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	x	x	
	exploitation forestière	x	x	
Habitation	logement	x	✓*	Voir conditions énoncées
	hébergement	x	x	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	x	✓	
	restauration	x	✓	
	commerce de gros	x	x	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	✓	
	hébergement hôtelier et touristique	x	x	
	cinéma	x	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	✓	
	salles d'art et de spectacles	x	x	
	équipements sportifs	x	x	
	autres équipements recevant du public	x	x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	x	✓	
	entrepôt	x	✓	
	bureau	x	✓	
	centre de congrès et d'exposition	x	x	

1.14.1.2 2AU-Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la **zone 2AU (exception du secteur 2Auz)**, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les affouillements ou exhaussements de sols non prévus par l'article 1.3.1. du présent règlement
- les carrières et extractions de matériaux
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil de campeurs, de caravanes ou de camping-cars ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration
- l'habitat léger et/ou mobile
- les dépôts de véhicules inertes non liés à une activité économique s'effectuant sur la même unité foncière
- les dépôts sauvages de ferrailles, déchets, matériaux divers de consommation inutilisables
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques

Dans le **secteur 2Auz**, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les affouillements ou exhaussements de sols non prévus par l'article 1.3.1. du présent règlement
- les carrières et extractions de matériaux
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil de campeurs, de caravanes ou de camping-cars ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration
- l'habitat léger et/ou mobile
- les dépôts de véhicules inertes non liés à une activité économique s'effectuant sur la même unité foncière
- les dépôts sauvages de ferrailles, déchets non utilisés par l'activité en place sur l'unité foncière

1.14.1.3 2AU-Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la **zone 2AU et son secteur 2AUz**, les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage
- Ne doivent pas provoquer de nuisance incompatible avec le caractère habitat de la zone (odeurs, pollution, bruit, effet de masques, ...)
- Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- Leur volume et aspect extérieur doivent être compatibles avec le bâti environnant

Dans le secteur 2AUz, sont admises les constructions à usage « **d'habitation** » sous réserve de cumuler les conditions suivantes :

- la présence permanente d'une personne est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements à vocation économique ou des services généraux implantés sur la zone (logement de fonction)
- **Et** le logement est intégré au sein même de l'emprise du bâtiment d'activités sous réserve que l'activité économique le permette. Si l'activité économique ne le permet pas, aucune construction à usage d'habitation n'est autorisée
- **Et** que la surface de plancher de l'habitation ne soit pas supérieure à la surface de plancher de la totalité du bâtiment, sans excéder 50m²

Dans le secteur 2AUz, les dépôts de matériaux utiles et nécessaires à l'activité à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où ils s'implantent.

1.14.1.4 2AU-Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

1.14.2 2AU-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.14.2.1 2AU-Volumétrie et implantation des constructions

■ 2AU-Emprise au sol

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ 2AU-Hauteur des constructions

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ 2AU-Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ 2AU-Implantation par rapport aux limites séparatives

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ 2AU-Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de dispositions réglementaires particulières.

1.14.2.2 2AU-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ 2AU-Façades

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ 2AU-Toitures

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ 2AU-Clôtures

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ 2AU-Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.14.2.3 2AU-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

■ 2AU-Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ 2AU-Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière de gestion des eaux pluviales et du ruissellement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

■ 2AU-Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

1.15 La zone A

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

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non, et de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole.

Elle comprend les 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) suivants :

- « Ah » : Secteur agricole comprenant un village rural à consolider ;
- « Ahj » : Secteur agricole de jardins privés.

1.15.1 A-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités

1.15.1.1 A-Destinations et sous-destinations

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

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 2.1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »).

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

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone A.

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	A	Ah	Ahj	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✓	✗	✗	
	exploitation forestière	✗	✗	✗	
Habitation	logement	✓*	✓*	✗	Voir conditions énoncées
	hébergement	✓*	✓*	✗	Voir conditions énoncées
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓*	✓*	✗	Voir conditions énoncées
	restauration	✓*	✓*	✓*	Voir conditions énoncées
	commerce de gros	✗	✗	✗	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓*	✓*	✓*	Voir conditions énoncées
	hébergement hôtelier et touristique	✗	✗	✗	
	cinéma	✗	✗	✗	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	
	salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	
	équipements sportifs	✗	✗	✗	
	autres équipements recevant du public	✗	✗	✗	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✗	✗	✗	
	entrepôt	✗	✗	✗	
	bureau	✗	✗	✗	
	centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	

1.15.1.2 A-Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

- les affouillements ou exhaussements de sols non prévus par l'article 1.3.1. du présent règlement
- les carrières et extractions de matériaux
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil de campeurs, de caravanes ou de camping-cars ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration
- l'habitat léger et/ou mobile
- les dépôts de véhicules inertes non liés à une activité économique s'effectuant sur la même unité foncière
- les dépôts sauvages de ferrailles, déchets, matériaux divers de consommation inutilisables
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques

1.15.1.3 A-Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

- **Dans la zone A et les secteurs indicés**

Sont admis dans l'ensemble des secteurs A, les types d'activités suivants :

- Les nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, unité de méthanisation, etc.)
- Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole (commerce de détail, restauration, activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement touristique y compris les chambres d'hôtes et les gîtes) à condition d'être liés à l'activité agricole ou d'en être une activité complémentaire et que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette

- Lorsqu'elles sont liées au site d'une exploitation agricole, les nouvelles habitations si elles constituent le logement de fonction nécessaire aux exploitations agricoles aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être justifiés par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité agricole
 - En cas de nouveaux bâtiments, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments constitutifs du site sauf contrainte topographique ou sanitaire
- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ni leur qualité paysagère
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation ou pour les équipements d'intérêt collectif
- Les abris légers pour animaux, liés ou non à une activité professionnelle, à condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m². Le nombre d'abris est limité à un abri par tranche de 5 000 m² dans la limite de 5 abris par unité foncière. Les abris doivent être démontables et ouverts sur au moins 4 mètres
- Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - la construction ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - la construction ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire
- Le changement de destination des constructions existantes non liées à une activité agricole identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet

- si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques ou spécifiques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, bassin de rétention, retenue collinaire, équipements ferroviaires d'exploitation d'entretien et de création de réseaux, etc.) ainsi que les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à la création de déviation de la RD117

• Dans le secteur Ah

Les destinations et sous-destinations autorisée dans la zone A et sous les mêmes conditions (à l'exception des nouvelles constructions à usage d'habitation). Ainsi, sont admis dans le secteur Ah, les nouvelles constructions à usage d'habitation suivantes :

- Les nouvelles constructions ayant la destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, avec une emprise au sol maximale de 200 m² par unité foncière (comprenant la construction principale et les futures annexes ou extensions) ;
- La rénovation et / ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - la construction ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
- Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - la construction ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - la construction ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire

• Dans le secteur Ahj

Ne sont admises, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension et les annexes aux constructions existantes implantées dans le secteur Ahj à la date d'approbation du présent document
- les abris de jardin d'une superficie inférieure à 12 m² au total
- les abris ouverts pour animaux (abris légers démontables et ouverts sur au moins 4 mètres)

- les piscines et leur local technique associé d'une superficie inférieure à 10 m² au total pour ce dernier
- les systèmes de production d'énergies renouvelables destinés à une consommation domestique, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et urbaine de l'environnement
- la création d'accès et de voies de desserte automobiles et piétonnes
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel

1.15.1.4 A-Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.15.2 A-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.15.2.1 A-Volumétrie et implantation des constructions

■ A-Emprise au sol

• Dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs :

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

L'emprise au sol des nouvelles constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU ne pourra dépasser 200 m² par unité foncière. Cette emprise comprend la nouvelle construction principale et les futures annexes ou extensions de cette dernière.

- Pour les annexes des habitations :

L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes autorisées est limitée à 30m² à la date d'approbation du PLU.

Ne sont pas considérées comme annexes les piscines non couvertes de manière permanente, dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.

- Pour les extensions des habitations :

Pour les constructions principales à destination d'habitation :

- Ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation sont limitées à **50%** de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU et **dans la limite de 130 m² au totale** (habitation existante + extension)

- Ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation sont limitées à **30%** de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU

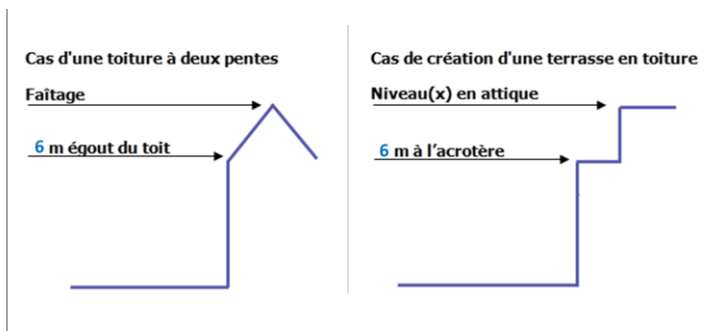
■ A-Hauteur des constructions

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, ne sont pas réglementés.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (niveau du terrain naturel) avant exécution des fouilles et remblais.

- Habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à Rez-de-chaussée + 1 étage + combles (aménageables) avec une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).



- Annexes :

La hauteur maximale des constructions d'extensions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit. Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur à l'égout du toit serait supérieure, la hauteur maximale autorisée de l'extension est celle de la construction existante.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,20 mètres au faîtage (cas des toitures à pans) ou à l'attique (cas des toitures terrasses).

Les annexes de moins de 12m², de type abri de jardin sont limitées à 2,50 mètres de hauteur à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).

- Autres constructions (agricoles et équipements publics) :

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

■ A-Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant un retrait minimal, de :

- 100 mètres par rapport à l'emplacement réservé relatif à la déviation de la RD117 et 30 mètres par rapport aux bretelles d'accès
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (RD 54, 58, 113 et 454)
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies

• Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises :

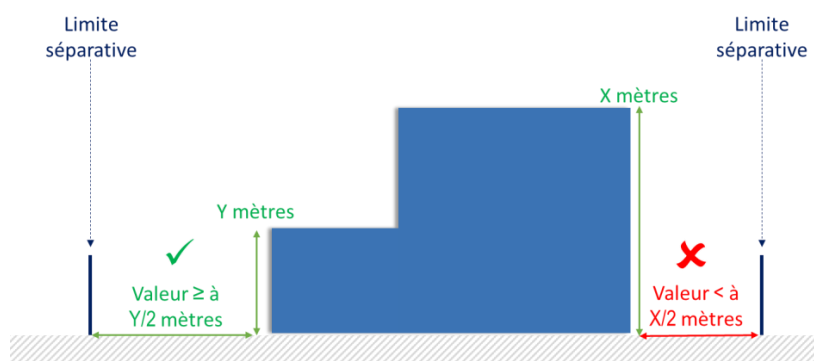
- en cas de projet de construction jouxtant une construction existante à la date d'approbation du PLU, de valeur ou en bon état, ne respectant pas la règle définie ci-dessus. L'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et sans aggravation de la non-conformité
- ou, le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. Dans ce cas, il n'est pas imposé de retrait minimal
- ou, pour des raisons dûment justifiées d'impossibilité technique de respecter le retrait ou d'un parti architectural acceptable, l'alignement dans ce cas sera accepté jusqu'en limite de voirie à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière

■ A-Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- Adjacentes aux limites séparatives
- Adjacentes à une limite séparative en respectant un retrait minimal équivalant à la moitié de la hauteur de la construction par rapport aux autres limites séparatives
- En respectant un retrait minimal équivalant à la moitié de la hauteur de la construction par rapport aux limites séparatives

• Schéma illustratif de la règle :



• Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations

- Pour les installations de production d'énergie renouvelable
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante (principe de non aggravation de la non-conformité)
- Pour des raisons techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques)
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie)

■ A-Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

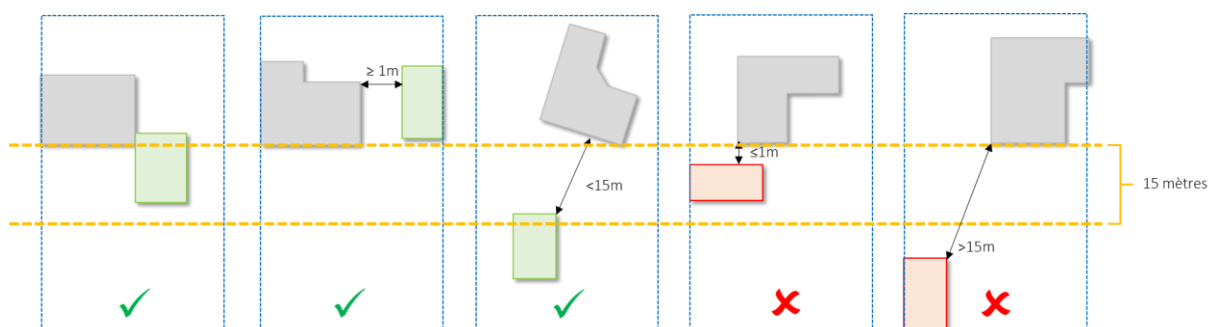
• Dans la zone A

Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 100 mètres.

Les annexes des habitations doivent s'implanter à moins de 15 mètres (en 1 point de façade) de la construction principale à laquelle ces annexes se rattachent.

Les annexes des habitations doivent s'implanter de manière adjacente à la construction principale (en 1 point minimum) ou en respectant un retrait au moins égal à 1 mètres par rapport à la construction principale.

• Schéma illustratif de la règle :



• Dans les secteurs Ah et Ahj

Pour le **secteur Ah**, pas de dispositions réglementaires particulières.

Pour le **secteur Ahj**, les annexes des habitations doivent s'implanter à moins de 15 mètres (en 1 point de façade) de la construction principale à laquelle ces annexes se rattachent.

1.15.2.2 A-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ A-Principes généraux

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁸ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des principes généraux sont acceptés.

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

Les équipements techniques (transformateurs, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

⁸ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

■ A-Façades

Les constructions et leurs annexes doivent s'intégrer à leur environnement (urbain et paysager) par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Lorsque la surface d'emprise au sol de l'annexe est supérieure à 30m², cette dernière doit être réalisée dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale

Les matériaux nouveaux, les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Sont interdits :

- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010), de couleurs vives ou de couleurs criardes
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits : les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre)
- l'emploi de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération
- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse, à l'exception des bâtiments agricoles pour lesquels la tôle galvanisée est autorisée à condition d'être teintée

■ A-Ouverture et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Dans le cas d'une création d'une ouverture sur un bâtiment (ou sur une extension de celui-ci) dont les ouvertures existantes sont majoritairement de proportions plus larges que hautes, alors les nouvelles ouvertures, sur ce bâtiment, pourront prendre des proportions plus larges que hautes, en harmonie avec la composition de la façade.

En cas de pose de volets roulants :

- Sur les constructions neuves, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur
- Sur les constructions existantes, les coffres doivent être intégrés à l'encadrement de l'ouverture

Les portes d'entrée et de garage, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.

Les menuiseries d'un local commercial recevront une couleur différente de celles dévolus à la partie habitation du reste de l'immeuble.

Les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs de menuiseries doit être cohérent avec le type architectural et le sens historique du bâtiment.

■ A-Toitures

• Constructions à usage d'activité artisanale ou d'équipements

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de la tuile demi-ronde traditionnelle ou de l'ardoise naturelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

• Véranda et abri de piscine

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.

• Annexes isolées d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m²

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. Néanmoins, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte des tuiles ou ardoise traditionnelles.

• Autres constructions non agricoles

Les toitures doivent comporter au moins deux pans principaux, et respecter une pente maximale de 30°.

Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée à une limite séparative, sous réserve que le faîtage soit parallèle à ladite limite séparative. Elles sont également admises pour les annexes accolées à la construction principale.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est supérieure à 30°.

Pour la couverture, sont autorisés les matériaux suivants :

- la tuile demi-rondes de teinte rouge ou ton mêlé à dominante rouge ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect
- l'ardoise naturelle ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect

Le choix du matériau autorisé pour la construction neuve (tuile ou ardoise) sera fait en fonction du matériau dominant dans l'environnement immédiat du projet.

Dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes des matériaux ci-avant définis, le réemploi du matériau d'origine est toléré, à l'exception du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée et de la plaque fibrociment.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ...), à l'exception des bacs acier qui sont interdits, n'est autorisée que dans le cas d'un volume secondaire et annexes. Cette ouverture à la modernité est permise, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas d'un volume secondaire en toiture-terrasse, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

Sont interdits :

- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse
- l'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes
- l'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise ou de la tuile demi-ronde sur toute construction de plus de 12m²

■ A-Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

• Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local.

• Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0,98 m x 0,78 m à l'exception des bâtiments recevant du public. Dans ce dernier cas, la taille des châssis de toiture n'est pas réglementée.

■ A-Vérandas et abris de piscine

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume et l'aspect de la construction principale. Les matériaux choisis doivent par ailleurs garantir une bonne tenue dans le temps.

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage et recourir à des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

■ A-Piscines

- Les piscines hors sol sont autorisées sans règles spécifiques
- Les piscines enterrées ou semi-enterrées seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblai si le sol est en pente
- La machinerie sera soit enterrée, soit intégrée au bâtiment existant, soit placée dans un abri implanté à cet effet
- La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés

■ A-Clôtures

• Généralités

Il est précisé que les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 4 m maximum et un portillon de 1 m.

Les dispositions relatives à la hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêts généraux. Une hauteur de clôture supérieure à celles exprimée ci-après pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, les espèces invasives sont prosrites (cf. annexe B du présent règlement).

- **Clôtures implantées le long des emprises publiques ou voies ouverte à la circulation publiques ou privées, existantes ou projetées, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2 mètres. Les portails seront en bois ou métallique et d'une largeur maximale de 4 m.

Si une clôture sur voie ou emprise publique est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'une haie végétale d'essences locales et résistante à la sécheresse
- d'un mur-bahut en maçonnerie enduite ou appareillée, ou d'une clôture opaque ou semi-opaque, d'une hauteur de 1 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses. La hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,50 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect
- d'une grille ou d'un grillage de teinte foncée sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé ou non d'une haie vive; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,25 m ; la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 m

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée
- De grillage simple torsion
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,25 mètre (en dehors d'un soubassement)
- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...)

• **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Est interdit l'utilisation de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

■ **A-Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

En application de l'article L.111-8-1 du code l'urbanisme, toute nouvelle construction et installation couverte de plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol :

- soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce
- ou locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- ou parcs de stationnement couverts accessibles au public

Il doit être installé en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols

L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

1.15.2.3 A-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

■ A-Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, ...)

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales, résistantes à la sécheresse, sont à privilégier. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. annexes).

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

En outre, pour préserver le paysage de la monotonie, il est préconisé d'éviter une plantation de haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, laurier palme etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont néanmoins autorisées.

■ A-Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière de gestion des eaux pluviales et du ruissellement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

■ A-Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

1.16 La zone N

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

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUz comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques

La zone N correspond aux terrains exploités ou non par l'agriculture et notamment les massifs boisés, les zones humides, les étangs et les vallées.

Elle comprend les 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) suivants :

- « Nep » : Secteur naturel comprenant un équipement public ;
- « NI » : Secteur naturel comprenant un équipement public de loisirs et/ou touristique. Ce secteur est subdivisé en 2 sous-secteurs :
 - « NI1 » : lorsqu'il s'agit d'un équipement public (étang de la Noue) ;
 - « NI2 » : lorsqu'il s'agit d'un équipement privé (étangs de loisirs).

1.16.1 N-Section 1 : destinations, usages des sols et natures d'activités

1.16.1.1 N-Destinations et sous-destinations

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

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 2.1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »).

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

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone A.

(cf. **tableau page suivante**).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	N	Nep	NI	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	✗	✗	
	exploitation forestière	✓	✗	✗	
Habitation	logement	✗	✗	✗	
	hébergement	✗	✗	✗	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗	
	restauration	✗	✗	✗	
	commerce de gros	✗	✗	✗	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✓*	Voir conditions énoncées
	hébergement hôtelier et touristique	✗	✗	✗	
	cinéma	✗	✗	✗	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	
	salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	
	équipements sportifs	✗	✗	✓	
	autres équipements recevant du public	✗	✗	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✗	✓*	✗	Voir conditions énoncées
	entrepôt	✗	✗	✗	
	bureau	✗	✗	✗	
	centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	

1.16.1.2 N-Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

- les affouillements ou exhaussements de sols non prévus par l'article 1.3.1. du présent règlement
- les carrières et extractions de matériaux
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil de campeurs, de caravanes ou de camping-cars ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration
- l'habitat léger et/ou mobile
- les dépôts de véhicules inertes non liés à une activité économique s'effectuant sur la même unité foncière
- les dépôts sauvages de ferrailles, déchets, matériaux divers de consommation inutilisables
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques

1.16.1.3 N-Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

- **Dans la zone N et les secteurs indicés**

Sont admis dans l'ensemble des secteurs N, les types d'activités suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires pour les équipements d'intérêt collectif
- Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - la construction ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire

- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - la construction ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - Le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet
 - Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques ou spécifiques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, bassin de rétention, retenue collinaire, équipements ferroviaires d'exploitation d'entretien et de création de réseaux, etc.) ainsi que les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à la création de déviation de la RD117.
- Les abris légers pour animaux, liés ou non à une activité professionnelle, à condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m². Le nombre d'abris est limité à un abri par tranche de 5 000m² dans la limite de 5 abris par unité foncière. Les abris doivent être démontables et ouverts sur au moins 4 mètres.

- **Dans le secteur Nep**

Ne sont admises, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » s'il s'agit de constructions ou d'installations isolées de type : déchèterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration...
- Les « **industries** » à condition qu'il s'agisse d'une usine de méthanisation dont l'essentiel de la matière première est issu des boues des stations d'épurations implantées dans le secteur

- **Dans le secteur NI**

Ne sont admises, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions mobiles ou démontables, sans imperméabilisation du sol, de moins de 20m² par unité foncière
- Les installations de sanitaires, raccordées au réseau d'assainissement collectif, de moins de 10m² pour le sous-secteur NI1
- Les installations de sanitaires légères, non raccordées au réseau d'assainissement collectif, de moins de 5m² pour le sous-secteur NI2

Et seulement au sein du sous-secteur NI1, les installations de loisirs suivantes :

- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ni leur qualité paysagère
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- aires de stationnements paysagés (le revêtement devra être choisi de manière à limiter l'imperméabilisation du sol)
- aire de jeux d'enfants et les structures légères accessoires à un parcours sportif

1.16.1.4 N-Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.16.2 N-Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.16.2.1 N-Volumétrie et implantation des constructions

■ N-Emprise au sol

• Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs :

- Pour les annexes des habitations :

L'emprise au sol totale et cumulée et limitée à 30m² à la date d'approbation du PLU.

Ne sont pas considérées comme annexe les piscines non couvertes de manière permanente, dont l'emprise au sol n'est pas règlementée.

- Pour les extensions des habitations :

Pour les constructions principales à destination d'habitation :

- Ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation sont limitées à **50%** de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU et **dans la limite de 130 m² au totale** (habitation existante + extension)
- Ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation sont limitées à **30%** de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU

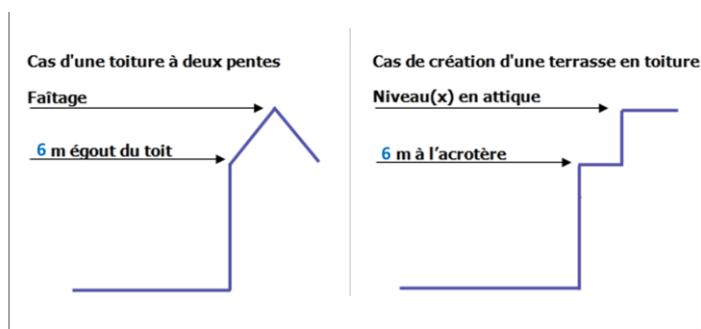
■ N-Hauteur des constructions

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, ne sont pas réglementés.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (niveau du terrain naturel) avant exécution des fouilles et remblais.

- Habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à Rez-de-chaussée + 1 étage + combles (aménageables) avec une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).



- Annexes :

La hauteur maximale des constructions d'extensions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit. Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur à l'égout du toit serait supérieure, la hauteur maximale autorisée de l'extension est celle de la construction existante.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,20 mètres au faîtage (cas des toitures à pans) ou à l'attique (cas des toitures terrasses).

Les annexes de moins de 12m², de type abri de jardin sont limitées à 2,50 mètres de hauteur à l'égout du toit (cas des toitures à pans) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses).

- Autres constructions (exploitation forestière et équipements publics) :

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

■ N-Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant un retrait minimal, de :

- 100 mètres par rapport à l'emplacement réservé relatif à la déviation de la RD117 et 30 mètres par rapport aux bretelles d'accès
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (RD 54, 58, 113 et 454)
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies

- **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas de projet de construction jouxtant une construction existante à la date d'approbation du PLU, de valeur ou en bon état, ne respectant pas la règle définie ci-dessus. L'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et sans aggravation de la non-conformité
- ou, le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. Dans ce cas, il n'est pas imposé de retrait minimal
- ou, pour des raisons dûment justifiées d'impossibilité technique de respecter le retrait ou d'un parti architectural acceptable, l'alignement dans ce cas sera accepté jusqu'en limite de voirie à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière

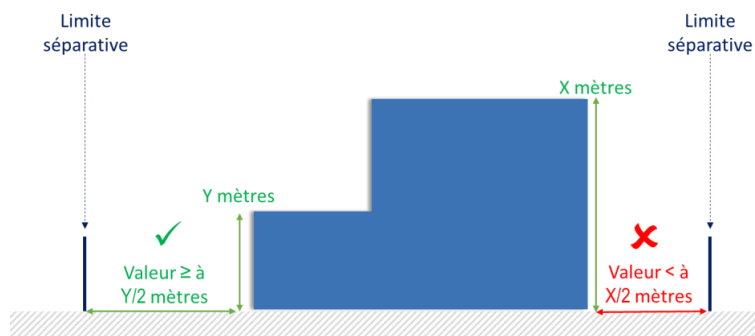
■ N-Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- Adjacentes aux limites séparatives
- Adjacentes à une limite séparative en respectant un retrait minimal équivalant à la moitié de la hauteur de la construction par rapport aux autres limites séparatives

- En respectant un retrait minimal équivalant à la moitié de la hauteur de la construction par rapport aux limites séparatives

• **Schéma illustratif de la règle :**



• **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

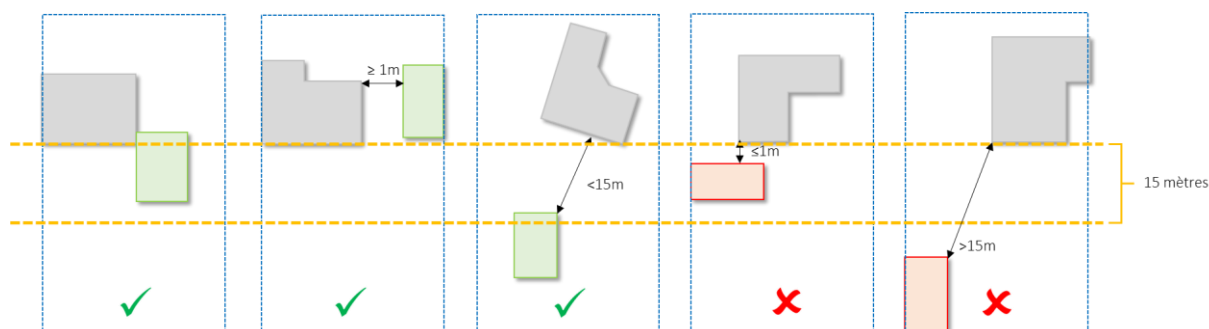
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations
- Pour les installations de production d'énergie renouvelable
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante (principe de non aggravation de la non-conformité)
- Pour des raisons techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques)
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie)

■ **N-Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Les annexes des habitations doivent s'implanter à moins de 15 mètres (en 1 point de façade) de la construction principale à laquelle ces annexes se rattachent.

Les annexes des habitations doivent s'implanter de manière adjacente à la construction principale (en 1 point minimum) ou en respectant un retrait au moins égal à 1 mètres par rapport à la construction principale.

• Schéma illustratif de la règle :



1.16.2.2 N-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ N-Principes généraux

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des principes généraux sont acceptés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas

⁹Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateurs, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

■ N-Façades

Les constructions et leurs annexes doivent s'intégrer à leur environnement (urbain et paysager) par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Lorsque la surface d'emprise au sol de l'annexe est supérieure à 30m², cette dernière doit être réalisée dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale

Les matériaux nouveaux, les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Sont interdits :

- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010) , de couleurs vives ou de couleurs criardes
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits : les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre)
- l'emploi de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération
- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse

■ N-Ouverture et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Dans le cas d'une création d'une ouverture sur un bâtiment (ou sur une extension de celui-ci) dont les ouvertures existantes sont majoritairement de proportions plus larges que hautes, alors les nouvelles

ouvertures, sur ce bâtiment, pourront prendre des proportions plus larges que hautes, en harmonie avec la composition de la façade.

En cas de pose de volets roulants :

- Sur les constructions neuves, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur
- Sur les constructions existantes, les coffres doivent être intégrés à l'encadrement de l'ouverture

Les portes d'entrée et de garage, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.

Les menuiseries d'un local commercial recevront une couleur différente de celles dévolus à la partie habitation du reste de l'immeuble.

Les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs de menuiseries doit être cohérent avec le type architectural et le sens historique du bâtiment.

■ N-Toitures

• Constructions à usage d'activité artisanale ou d'équipements

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de la tuile demi-ronde traditionnelle ou de l'ardoise naturelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

• Véranda et abri de piscine

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.

• Annexes isolées d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m²

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. Néanmoins, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte des tuiles ou ardoise traditionnelles.

• Autres constructions

Les toitures doivent comporter au moins deux pans principaux, et respecter une pente maximale de 30°.

Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée à une limite séparative, sous réserve que le faîtage soit parallèle à ladite limite séparative. Elles sont également admises pour les annexes accolées à la construction principale.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est supérieure à 30°.

Pour la couverture, sont autorisés les matériaux suivants :

- la tuile demi-rondes de teinte rouge ou ton mêlé à dominante rouge ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect

- l'ardoise naturelle ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect

Le choix du matériau autorisé pour la construction neuve (tuile ou ardoise) sera fait en fonction du matériau dominant dans l'environnement immédiat du projet.

Dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes des matériaux ci-avant définis, le réemploi du matériau d'origine est toléré, à l'exception du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée et de la plaque fibrociment.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ...), à l'exception des bacs acier qui sont interdits, n'est autorisée que dans le cas d'un volume secondaire et annexes. Cette ouverture à la modernité est permise, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas d'un volume secondaire en toiture-terrasse, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

Sont interdits :

- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse
- l'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes
- l'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise ou de la tuile demi-ronde sur toute construction de plus de 12m²

■ N-Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

• Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local.

• Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0,98 m x 0,78 m à l'exception des bâtiments recevant du public. Dans ce dernier cas, la taille des châssis de toiture n'est pas réglementée.

■ N-Vérandas et abris de piscine

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume et l'aspect de la construction principale. Les matériaux choisis doivent par ailleurs garantir une bonne tenue dans le temps.

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage et recourir à des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

■ N-Piscines

- Les piscines hors sol sont autorisées sans règles spécifiques
- Les piscines enterrées ou semi-enterrées seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblai si le sol est en pente
- La machinerie sera soit enterrée, soit intégrée au bâtiment existant, soit placée dans un abri implanté à cet effet
- La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés

■ N-Clôtures

• Généralités

Il est précisé que les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 4 m maximum et un portillon de 1 m.

Les dispositions relatives à la hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêts généraux. Une hauteur de clôture supérieure à celles exprimée ci-après pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, les espèces invasives sont prosrites (cf. annexe B du présent règlement).

- **Clôtures implantées le long des emprises publiques ou voies ouverte à la circulation publiques ou privées, existantes ou projetées, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2 mètres. Les portails seront en bois ou métallique et d'une largeur maximale de 4 m.

Si une clôture sur voie ou emprise publique est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'une haie végétale d'essences locales et résistante à la sécheresse
- d'un mur-bahut en maçonnerie enduite ou appareillée, ou d'une clôture opaque ou semi-opaque, d'une hauteur de 1 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses. La hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,50 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect
- d'une grille ou d'un grillage de teinte foncée sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé ou non d'une haie vive; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,25 m ; la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 m

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée
- De grillage simple torsion
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,25 mètre (en dehors d'un soubassement)
- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...)

- **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Est interdit l'utilisation de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

■ **N-Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.16.2.3 A-Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

■ N-Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, ...)

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales, résistantes à la sécheresse, sont à privilégier. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. annexes).

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

En outre, pour préserver le paysage de la monotonie, il est préconisé d'éviter une plantation de haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, laurier palme etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont néanmoins autorisées.

■ N-Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière de gestion des eaux pluviales et du ruissellement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

■ N-Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

CHAPITRE 3 : LES ANNEXES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Annexe A : Lexique

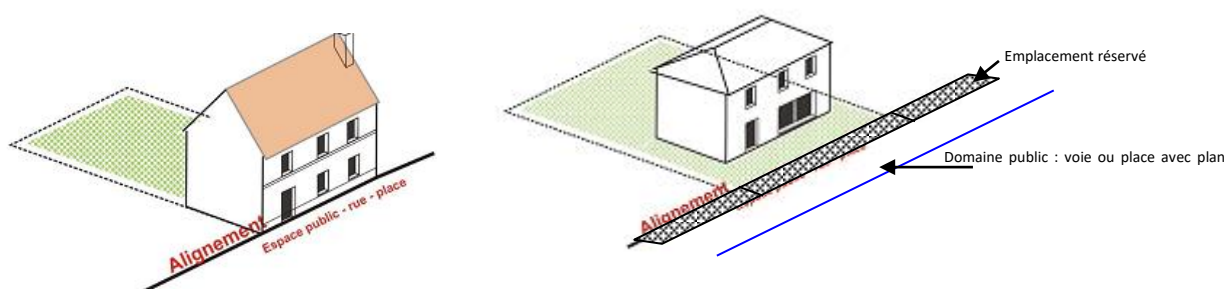
Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

- **Agglomération (définition issue de l'article R.110-2 du Code de la Route) :**

Désigne l'espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde.

- **Alignement :**

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



- **Abri de jardin (cabanon de jardin) :**

Un abri ou cabanon de jardin est une construction légère de type mobilière, complémentaire à l'habitation. L'abri de jardin sert à entreposer du matériel voué aux loisirs ou petits travaux (jardinage, bricolage, sport, mobilier, etc.). Pour tout abri de jardin supérieur à 5m², la construction doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- **Accès :**

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

- **Acrotère :**

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

- **Affouillement de sol :**

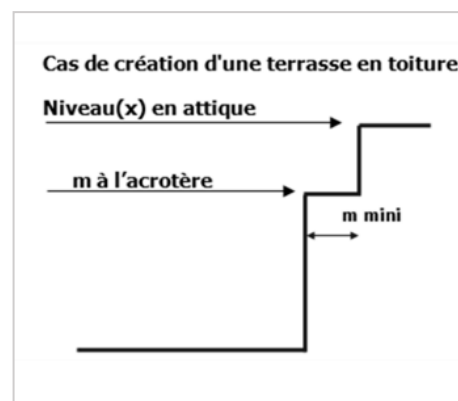
Modifications du niveau du sol par déblai.

- **Attique :**

Partie supérieure qui vient couronner une construction.

- **Annexes :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, piscines couvertes de manière permanente ou par un système, abris de jardin, etc.). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



- **Bardage :**

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

- **Bâtiment existant :**

A l'exception des règles issues du Plan de Prévention du Risque d'Inondation, la notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLU et non à la date de la demande du permis de construire.

- **Destinations des locaux :**

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

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

- **Changement de destination :**

Modification de la destination initiale d'un bâtiment, définit par le Code de l'urbanisme.

- **Construction :**

Les constructions correspondent aux édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et/ou enterrés.

- **Continuité visuelle :**

Intégration d'une nouvelle construction à l'alignement des constructions existantes ou entre l'alignement de deux constructions avoisinantes.

- **Équipement d'intérêt collectif :**

Destination comprenant les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

- **Emprise au Sol**

L'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle. L'occupation cumulée des constructions au sol détermine un Coefficient d'Emprise au Sol (CES).

- **Emprise publique :**

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

- **Espace libre :**

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

- **Exhaussement de sol :**

Modifications du niveau du sol par remblai.

• Extension :

L'extension d'une construction consiste à en accroître l'emprise au sol, le volume ou la hauteur. Il doit exister un lien physique de continuité (par exemple une porte) entre le bâtiment initial et l'extension. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans les limites fixées dans le présent règlement et à partir de la date d'approbation du présent PLU.

• Façade :

La façade d'un bâtiment ou d'une construction correspond à une paroi extérieure, hors toiture, située entre deux arrêtes. Les façades intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

• Faîtage :

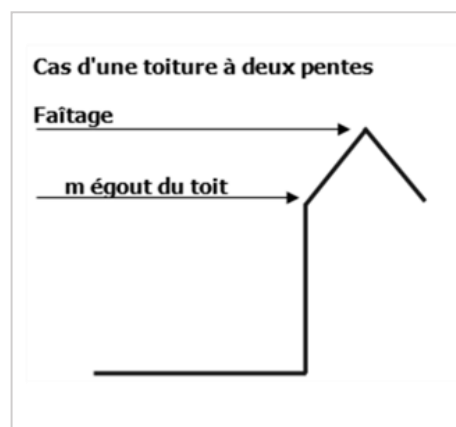
Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

• Habitation légère de loisirs (HLL) :

Construction démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

• Hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.



• Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales du terrain entre propriétés privées qui ont un contact en un point avec les limites riveraines d'une voie ou d'une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

• Réhabilitation :

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

• Ruine :

Débris d'un édifice ancien ou écroulé.

• Terrain :

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

• Unité foncière :

Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

• Voies publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

- **Unité de boisement :**

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

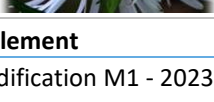
Annexe B : Liste des espèces invasives en Loire-Atlantique

Liste de consensus

= recense les plantes que tous les acteurs concernés souhaitent ne plus voir produites, vendues, prescrites ou utilisées sur l'ensemble du territoire métropolitain. Elle regroupe des plantes qui ne présentent pas ou peu d'aspects positifs pour les utilisateurs et qui ont des impacts négatifs importants et reconnus par tous (elle inclut par défaut toutes les plantes interdites).

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Ailante	Milieus perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...)
	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lam.	Armoise des Frères Verlot	Habitats relativement humides, riches en matière organique et nutriments habitats perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...) habitats rivulaires
	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-filicule	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique, milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs, Bident feuillé	Terrains humides (berges des rivières, vasières, fossés, plages en été, étangs) et autres habitats alluviaux ouverts
	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la pampa	Zones humides, terrains sableux, pelouses, falaises, zones forestières et arbustives, milieux perturbés (digues, bord de voies ferrées, friches)
	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne.	Crassule de Helms	Etendues d'eau
	<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense	Eaux douces stagnantes
	<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada	Eaux calmes ou stagnantes
	<i>Erythranthe guttata</i> (Fisch. ex DC.) G.L.Nesom	Mimule tachetée	Zone humide ou marécageuse, fossés, prairies humides, long de lacs et de cours d'eau limpides

	Gymnocoronis spilanthoides (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	Gymnocoronis spilanthoides (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	Eaux douces et marais
	Hygrophila polysperma (Roxb.) T.Anderson	Hygrophile indienne	Zones marécageuses ou inondées, lacs et eaux à faible courant
	Impatiens balfouri Hook.f.	Basalmine de Balfour	Bords des eaux
	Impatiens capensis Meerb.	Basalmine du Cap	Bords des eaux
	Lemna minuta Kunth.	Lentille d'eau	Etangs et marais en eau douce, calme et doux et habitats stagnants d'eau douce comme les zones humides
	Lagurus ovatus L.	Queue de Lièvre	Milieux littoraux (dunes), friches, décombres, bords de routes
	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratirole	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique. Milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	Lobularia maritima	Alysson blanc	Friches, décombres, bords de routes, pelouses sableuses
	Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Fossés d'irrigation, berges des rivières et des canaux, bordures de rizières
	Phytolacca americana L.	Phytolaque d'Amérique	Tous types de sols, milieux bien alimentés en eau. Milieux perturbés (coupes, tailles, incendies...) sites pollués
	Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	Sols acides, frais et bien drainés sols sableux (ou à substrat fin)
	Pterocarya raxinifolia (Poiret) Spach	Noyer du Caucasse	Bords des eaux

	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Bords de cours d'eau
	Reynoutria sachalinensis (F. Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	Bords de cours d'eau, milieux perturbés (talus, bord de route...), forêts alluviales (peupleraies...)
	Reynoutria × bohemica Chrtek & Chrtková	Renouée de Bohême	Bords de cours d'eau, marais salants
	Robinia pseudacacia	Robinier faux-acacia, robinier ou Faux Acacia	Forêts, friches, décombres, bords de routes
	Sagittaria latifolia wild.	Sagittaire à larges feuilles, flèche du japon, patate d'eau	Bords des eaux
	Salpichroa organifolia (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	Sols sableux, en contexte urbain, sur des terrains négligés
	Sennecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap	Zones rudérales, affleurements rocheux, dunes de sable
	Solidago gigantea Aiton.	Solidage géant	Remblais, bords de route et de voies ferrées, friches... milieux humides voire parfois aquatiques
	Spartina alternifolia Loisel.	Spartine à feuilles alternes	Milieux littoraux
	Spartina anglica C.E.Hubb.	Spartine anglaise	Milieux littoraux
	Spartinax townsendii H.Grooves & J.Grooves.	Spartine de Townsend	Milieux littoraux
	Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles lancéolées	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	Symphyotrichum × salignum	Aster à feuilles de saule	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales

	(Willd.) G.L.Nesom		
	Symphytotrichum x squamatum (Spreng.) G.L.Nesom	Aster écaillé	Friches humides, bords de rizières et lagunes

• **Plantes réglementées (interdiction d'introduction et d'utilisation) – Règlement européen n°1143/2014**

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	<u>Lagarosiphon major</u>	Élodée à feuilles alternes	Aquatique
	<u>Ludwigia grandiflora</u>	Ludwigie à grandes fleurs	Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	<u>Ludwigia peploides</u>	Jussie rampante	Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	<u>Lysichiton americanus</u>	Faux-arum	Tourbières, marécages, forêts riveraines, bords de cours d'eau
	<u>Microstegium vimineum</u>	Microstegium vimineum	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	<u>Myriophyllum aquaticum</u>	Myriophylle du Brésil	Aquatique
	<u>Myriophyllum heterophyllum</u>	Myriophylle hétérophylle	Aquatique
	<u>Parthenium hysterophorus</u>	Fausse camomille	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	<u>Persicaria perfoliata</u>	Renouée perfoliée	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	<u>Pueraria montana</u>	Kudzu	Tous types de sol

• **Loi Santé n°2016/41 :**

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'armoise	Surfaces dénudées : champs cultivés, voies ferrées, friches, chantiers, berges de cours d'eau...
	Ambrosia psilostachya DC.	Ambroisie à épis grêles	Tous types de sol
	Ambrosia trifida L.	Grande herbe à poux	Tous types de sol

• Liste de plantes soumises à recommandations

Liste de plantes soumises à recommandations = Ces plantes ne sont envahissantes que dans certains milieux, où elles peuvent avoir des impacts négatifs. Elles présentent cependant des aspects positifs importants pour les utilisateurs. Elles sont évaluées selon un protocole multicritère pour définir dans quelles conditions précises elles sont utilisables. Des restrictions partielles d'utilisation sont définies

	Noms scientifique et vernaculaire	Impacts négatifs	Recommandation d'utilisation
	Acacia dealbata Mimosa d'hiver	Acacia dealbata émet des substances allélopathiques inhibant la germination des graines d'autres espèces présentes dans les milieux envahis. Le pollen de l'Acacia peut être à l'origine d'allergies.	Favoriser l'utilisation ou la prescription d'Acacia dealbata et de ses cultivars greffés sur des porte-greffes non drageonnants. La recommandation s'applique au marché des arbres d'ornement.
	Acer negundo L. Érable negundo	La présence de l'espèce sous forme de populations importantes entraîne des modifications des communautés végétales présentes. L'espèce capte plus de lumière que le Saule au détriment des plantes indigènes qui se trouve au-dessous.	Favoriser l'utilisation de cultivars mâles. Ne pas utiliser ou prescrire à proximité (plusieurs centaines de mètres) de milieux humides ou de voies d'eau.
	Amorpha fruticosa L. Faux-indigo	Le long des cours d'eau, la Faux-indigo peut impacter négativement la biodiversité et les écosystèmes. L'arbuste présente également des propriétés allélopathiques.	Ne pas planter à proximité de voies d'eau, de milieux dunaires ou d'espaces naturels sensibles ou protégés.

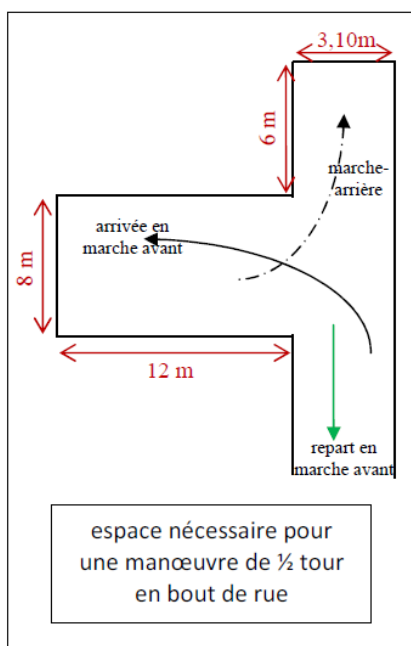
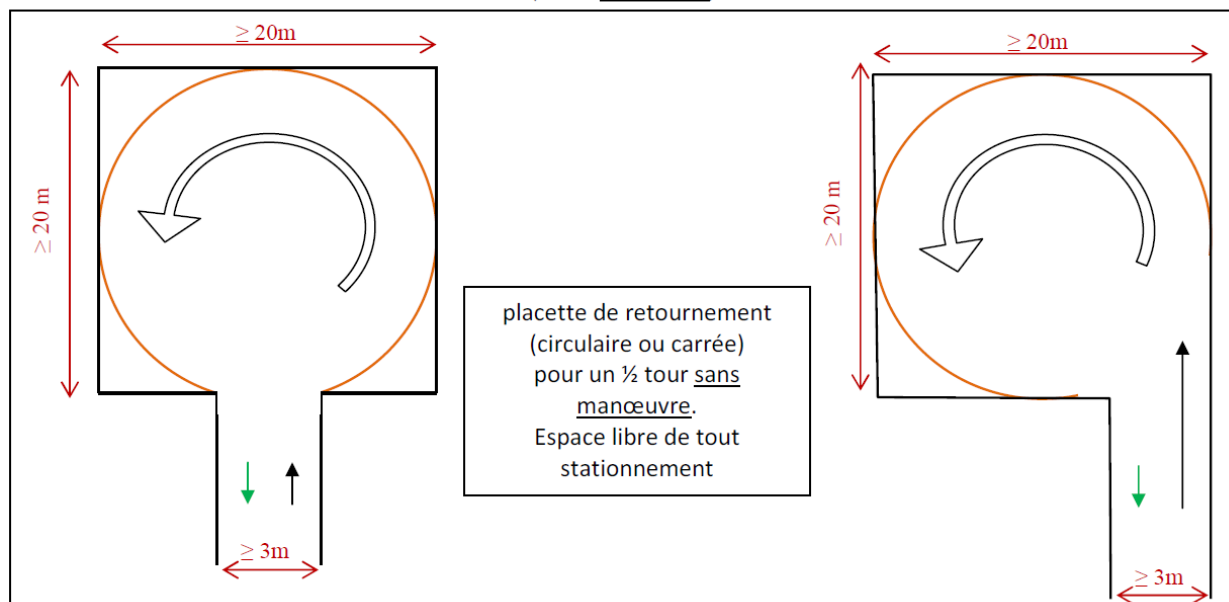
	Arundo donax L. Canne de Provence	Arundo donax forme des populations denses très compétitives, notamment vis-à-vis des saules et des peupliers. Le long des berges de cours d'eau, sa présence peut perturber les milieux aquatiques. Arundo donax est particulièrement inflammable.	Ne pas planter en zones inondables et à proximité de voies d'eau. Dans les milieux de plantation, utiliser des barrières physiques permettant de circonscrire le développement de la plante. Lors de travaux du sol, s'assurer de l'absence de fragments de la plante.
	Buddleja davidii Franch. Buddleia de David, Arbre aux papillons	Le buddléia est une espèce compétitive pour la colonisation de nouveaux milieux : sa présence peut s'avérer problématique dans certaines situations telles qu'aux abords des voies ferrées. Buddleja davidii pourrait affecter la trajectoire d'évolution de certains écosystèmes.	Favoriser la production de cultivars et d'hybrides stériles ou à moindre production de graines. Ne pas utiliser ou prescrire dans des milieux non entretenus, à proximité de zones naturelles vulnérables à l'envahissement et d'axes de transport. Couper les inflorescences fanées.
	Carpobrotus acinaciformis (L.) L.Bolus Griffe de sorcière (2)	Formation de tapis denses qui concurrencent directement la flore indigène, dont certaines espèces endémiques, et diminuent l'abondance de l'entomofaune.	Ne pas utiliser, prescrire ou vendre dans les milieux insulaires et à moins de 20 km du littoral
	Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br Griffe de sorcière (1)	Diminution du pH des sols qui affecte la fertilité des sols.	
	Laurus Nobilis L. Laurier sauce	Tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou seminaturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée.	Ne pas implanter en milieu naturel, ne pas exporter à l'étranger. Invasif également en milieu fortement anthropisé.

	Phyla nodiflora var. canescens (L.) Greene Phyla	Il entre en compétition avec les autres espèces des prairies humides et peut assez fortement modifier le cortège spécifique du milieu. L'espèce n'étant pas consommée par le bétail, elle diminue la valeur fourragère et pastorale des prairies colonisées (Fried, 2012).	Plantation à proscrire dans toutes les zones à proximité des pâturages sur prairies inondables en sol salé. Plantation à éviter dans toutes les zones inondables (cours d'eau et leurs abords) qui pourraient communiquer avec des prairies salées inondables.
	Prunus laurocerasus L. Laurier-cerise	Il peut localement envahir les sous-bois réduisant la lumière pour la végétation présente au sol, réduisant la diversité spécifique du milieu. Il émet également des substances allélopathiques. L'ensemble de la plante contient des substances toxiques, à l'exception de la pulpe du fruit.	Ne pas utiliser ou prescrire à proximité des milieux où l'espèce est susceptible de se propager (forêt acidophiles).
	Rhododendron ponticum L. Rhododendron pontique	Les populations denses excluent toute autre présence de végétaux, dont dans de rares situations des espèces endémiques. Le fonctionnement des écosystèmes peut également être perturbé. Il est également un hôte du champignon <i>Phytophthora ramorum</i>.	Ne pas utiliser ou prescrire <i>R. ponticum</i> à proximité (une centaine de mètres) des habitats vulnérables (forêts sur sols acides) où il pourrait devenir envahissant. Cette restriction d'utilisation s'applique en Bretagne ainsi que Manche et Calvados
	Rhus typhina L. Sumac de Virginie	En formant des populations importantes, il réduit la luminosité au sol pour les espèces qui s'y trouvent. Il émet également des substances allélopathiques. Il modifie le pH des sols et en tant qu'espèce précoce des successions influent sur la trajectoire d'évolution des écosystèmes.	Favoriser l'utilisation et la prescription de cultivars moins drageonnants. Ne pas utiliser ou prescrire à proximité des milieux d'intérêt (hêtraies acidophiles). Favoriser l'utilisation de barrières physiques limitant les possibilités de drageonnement.
	Rosa rugosa Thunb. Rosier rugueux	Le développement de populations denses se fait au détriment d'autres espèces, les milieux côtiers pouvant abriter une flore spécifique. L'arrivée de <i>Rosa rugosa</i> dans un milieu ouvert modifie la trajectoire d'évolution de l'écosystème vers des structures végétales arbustives et arborées.	Ne pas utiliser ou prescrire <i>Rosa rugosa</i> à moins de 10 km du littoral des départements suivants : Nord, Pas-de-Calais, Seine-Maritime, Calvados et Manche.

	Symphyotrichum laeve (L.) A. Löve & D. Löve Aster lisse	Ils peuvent former des populations denses excluant la flore présente. La capacité d'intrusion dans des milieux naturels bien établis est plus difficile et fonction des espèces d'Asters.	Favoriser des cultivars et des variétés non drageonnants. Ne pas planter dans un jardin en zone alluviale ou à proximité d'un cours d'eau.
---	--	--	--

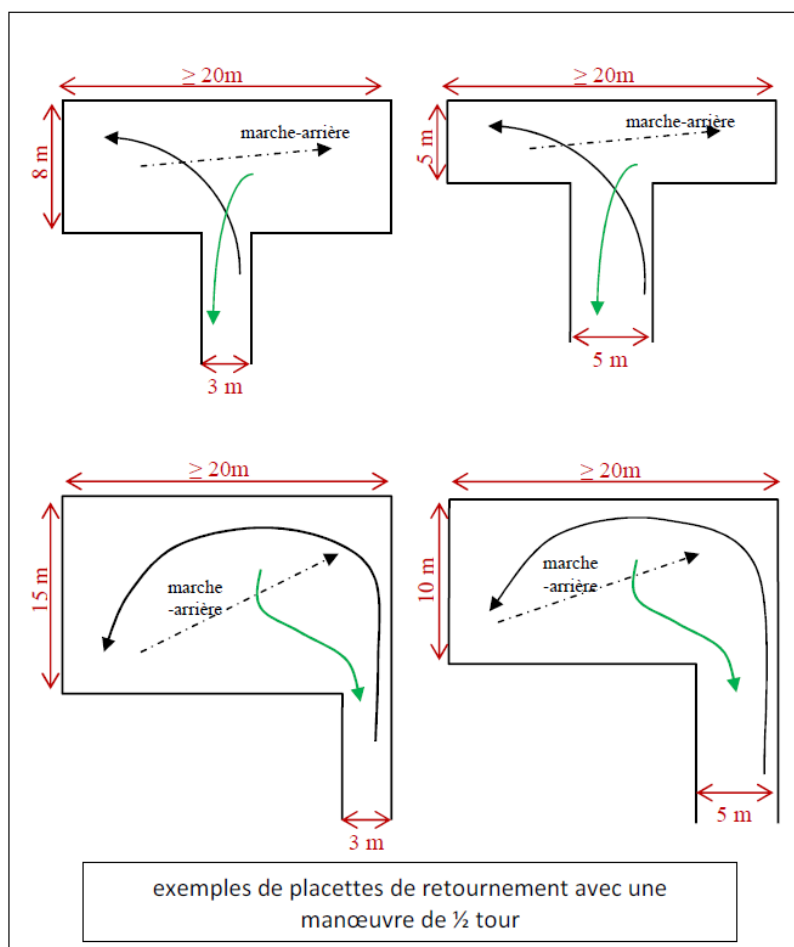
Annexe C : Schéma des aires de retournement autorisées pour les véhicules de collecte

(cotes minimales)



Dimensions des bennes :

largeur =	3,10m
longueur =	10,50m
porte-à-faux =	4,80m
hauteur =	3,68m
PTAC =	26 tonnes



Annexe D : Liste des emplacements réservés

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	640 m ²	Elargissement du cimetière	Commune
ER n°2	12 797 m ²	Création d'une piste cyclable	Commune
ER n°3	151 666 m ²	Déviation de la RD117	Département
ER n°4	1 445 m ²	Gestion de la Margerie et requalification du coeur de bourg	Commune

Annexe E : Liste des éléments du patrimoine protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Petit Patrimoine

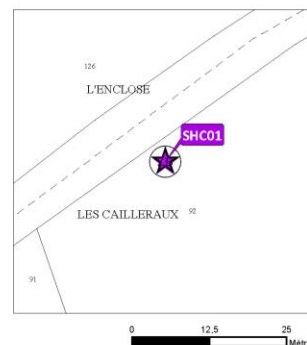
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC01

Type : Calvaire

Lieu-Dit : Beaulieu

Photographie :



0 12,5 25 Mètres

Localisation :


 Petit patrimoine concerné




Petit Patrimoine

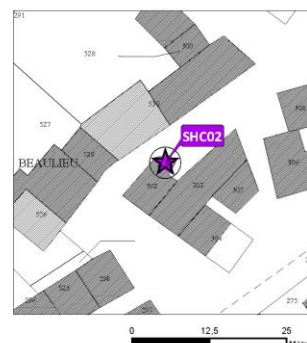
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC02

Type : Four à pain

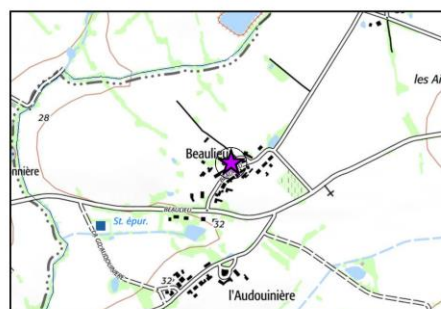
Lieu-Dit : Beaulieu

Photographie :



0 12,5 25 Mètres

Localisation :


 Petit patrimoine concerné





Petit Patrimoine

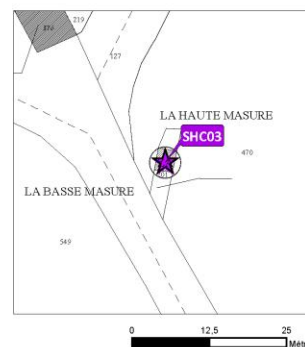
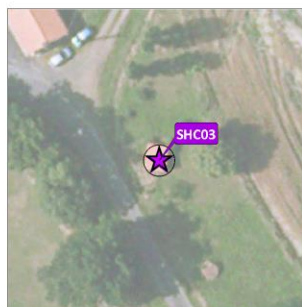
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC03

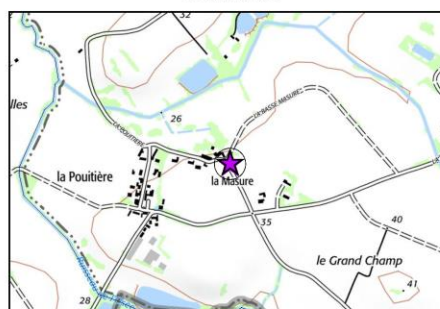
Type : Puits

Lieu-Dit : La Basse Masure

Photographie :



Localisation :



Petit patrimoine concerné




Petit Patrimoine

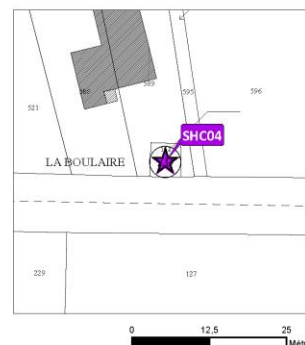
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC04

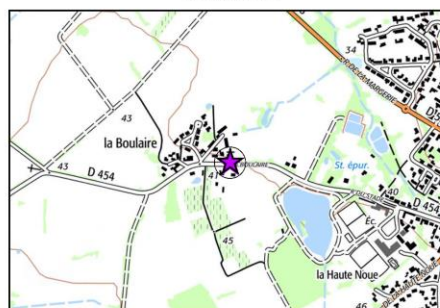
Type : Calvaire

Lieu-Dit : La Boulaire

Photographie :



Localisation :



Petit patrimoine concerné





Petit Patrimoine

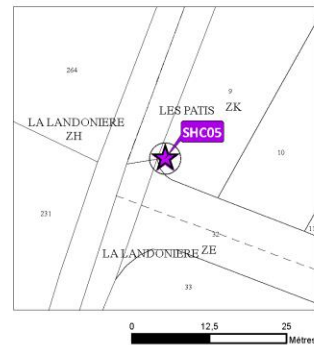
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC05

Type : Calvaire

Lieu-Dit : La Landonnière

Photographie :



Localisation :


 Petit patrimoine concerné




Petit Patrimoine

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC06

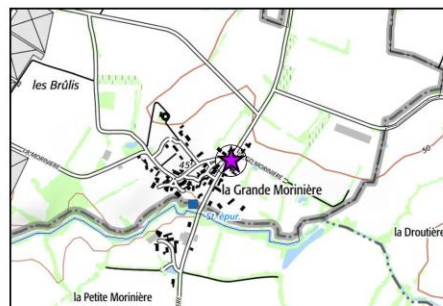
Type : Calvaire

Lieu-Dit : La Morinière

Photographie :



Localisation :


 Petit patrimoine concerné





Petit Patrimoine

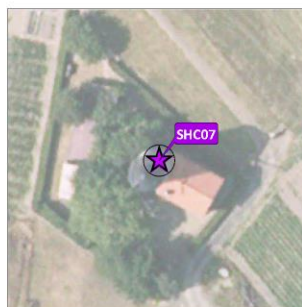
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC07

Type : Moulin

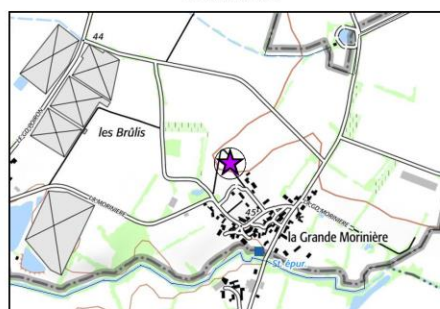
Lieu-Dit : La Morinière

Photographie :



0 12,5 25 Mètres

Localisation :



Petit patrimoine concerné




Petit Patrimoine

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC08

Type : Calvaire

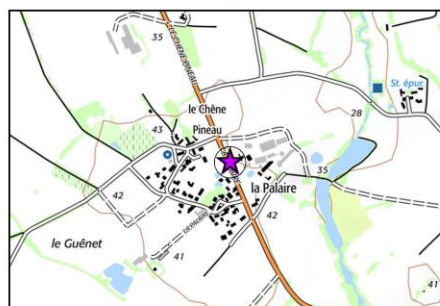
Lieu-Dit : La Palaire

Photographie :



0 12,5 25 Mètres

Localisation :



Petit patrimoine concerné





Petit Patrimoine

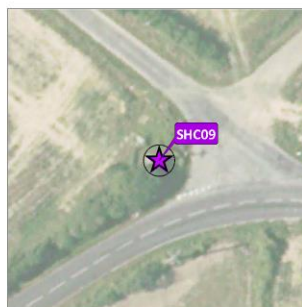
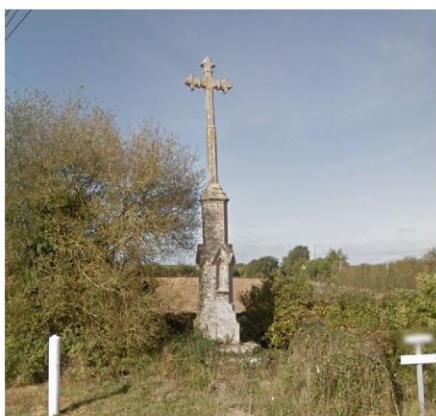
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC09

Type : Calvaire

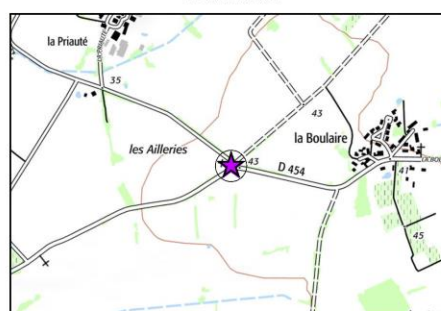
Lieu-Dit : La Priauté

Photographie :



0 12,5 25 Mètres

Localisation :


 Petit patrimoine concerné




Petit Patrimoine

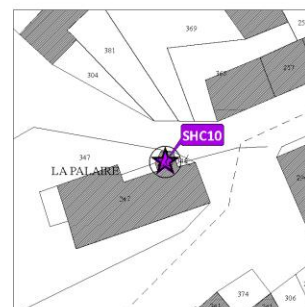
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC10

Type : Four à pain

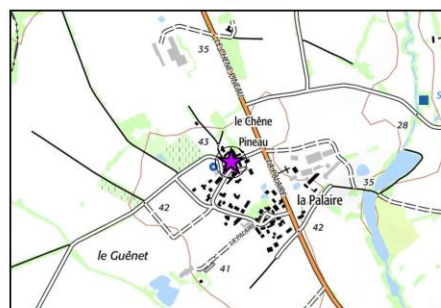
Lieu-Dit : Le Chêne Pineau

Photographie :



0 12,5 25 Mètres

Localisation :


 Petit patrimoine concerné





Petit Patrimoine

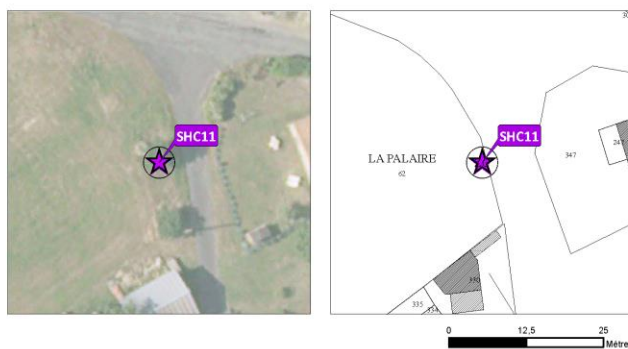
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC11

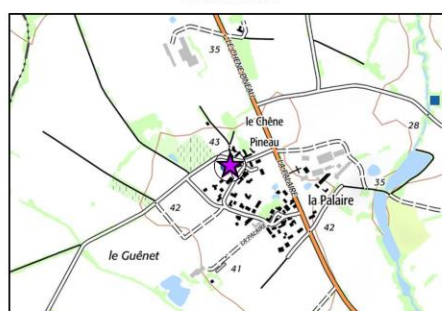
Type : Puits

Lieu-Dit : Le Chêne Pineau

Photographie :



Localisation :


 Petit patrimoine concerné




Petit Patrimoine

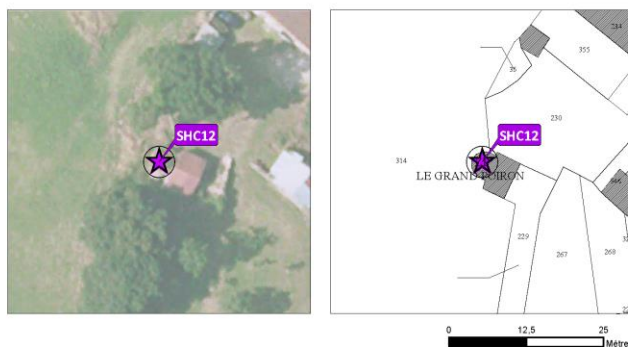
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC12

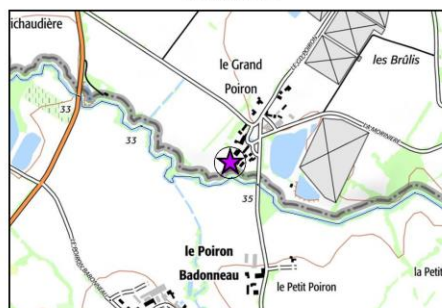
Type : Four à pain

Lieu-Dit : Le Grand Poiron

Photographie :



Localisation :


 Petit patrimoine concerné





Petit Patrimoine

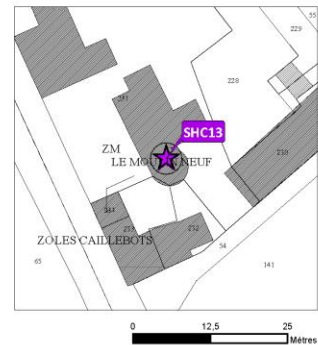
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC13

Type : Moulin

Lieu-Dit : Le Moulin Neuf

Photographie :



Localisation :


 Petit patrimoine concerné




Petit Patrimoine

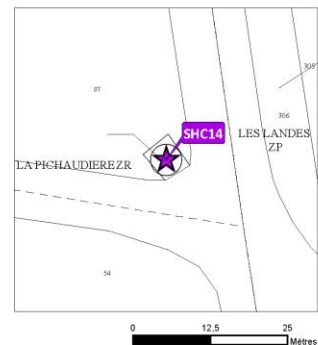
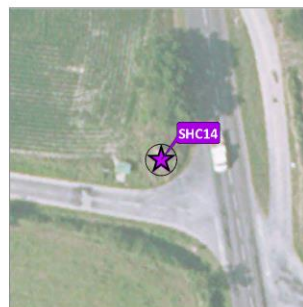
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC14

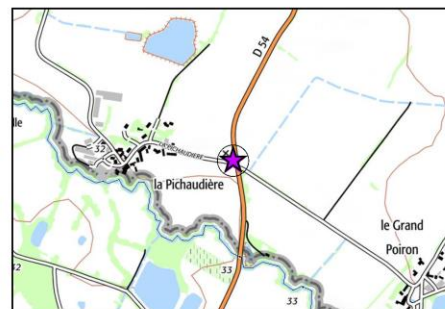
Type : Calvaire

Lieu-Dit : La Pichaudière

Photographie :



Localisation :


 Petit patrimoine concerné





Petit Patrimoine

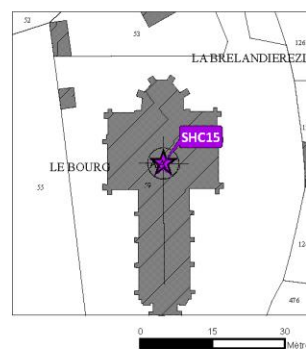
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC15

Type : Eglise

Lieu-Dit : Le Bourg

Photographie :



Localisation :


 Petit patrimoine concerné




Petit Patrimoine

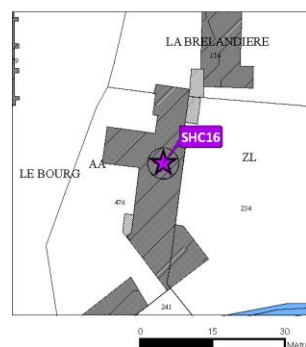
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC16

Type : Ancien presbytère

Lieu-Dit : Le Bourg

Photographie :



Localisation :


 Petit patrimoine concerné

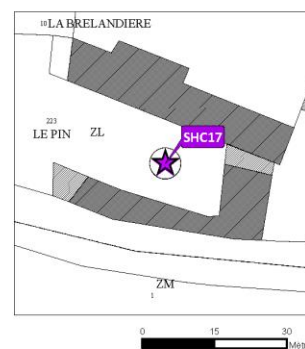
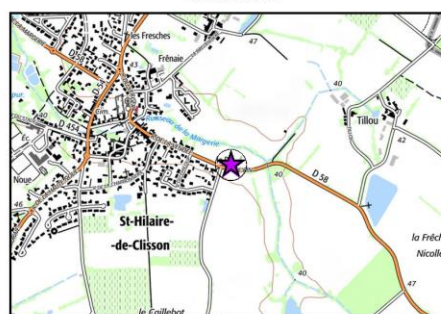




Petit Patrimoine

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC17

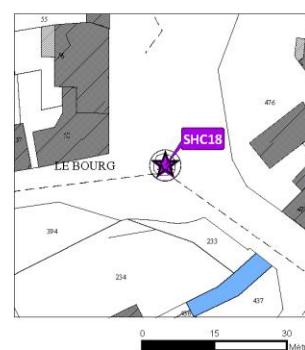
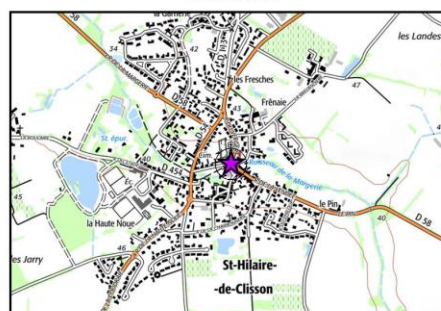
Type : Ensemble bâti du Pin (bâtiment et mur d'enceinte)**Lieu-Dit** : Le Pin**Photographie** :**Localisation** :
 Petit patrimoine concerné




Petit Patrimoine

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC18

Type : Calvaire**Lieu-Dit** : Le Bourg**Photographie** :**Localisation** :
 Petit patrimoine concerné





Petit Patrimoine

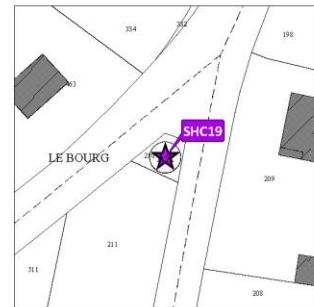
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC19

Type : Calvaire

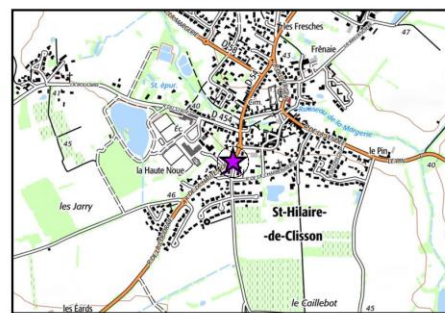
Lieu-Dit : Le Bourg

Photographie :



0 15 30 Mètres

Localisation :


 Petit patrimoine concerné




Petit Patrimoine

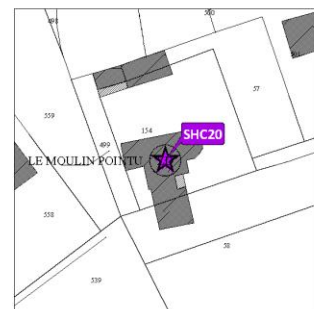
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC20

Type : Moulin

Lieu-Dit : Le Moulin Pointu

Photographie :



0 15 30 Mètres

Localisation :


 Petit patrimoine concerné





Petit Patrimoine

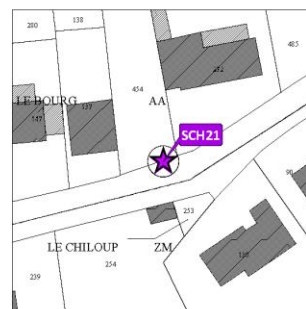
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SCH21

Type : Calvaire

Lieu-Dit : Le Bourg

Photographie :



0 15 30 Mètres

Localisation :


 Petit patrimoine concerné




Petit Patrimoine

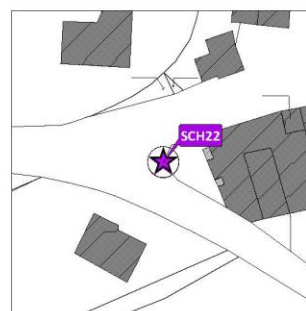
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Saint-Hilaire-de-Clisson

SCH22

Type : Calvaire

Lieu-Dit : La Monnerrière

Photographie :



0 15 30 Mètres

Localisation :


 Petit patrimoine concerné



Annexe F : Fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N

Pour information, la numérotation des changements de destination a été maintenue malgré le retrait de bâtiments initialement ciblés. Le « saut » de numéro ne correspond donc pas à des oublis. La liste sera actualisée avant approbation du document.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC02

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

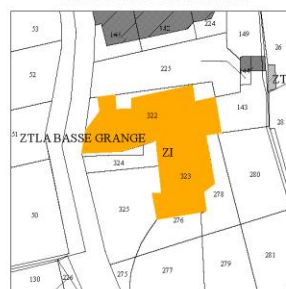
- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination

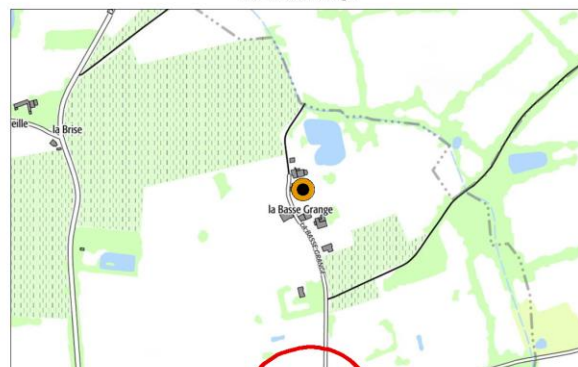
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité La Basse Grange



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

SHC03

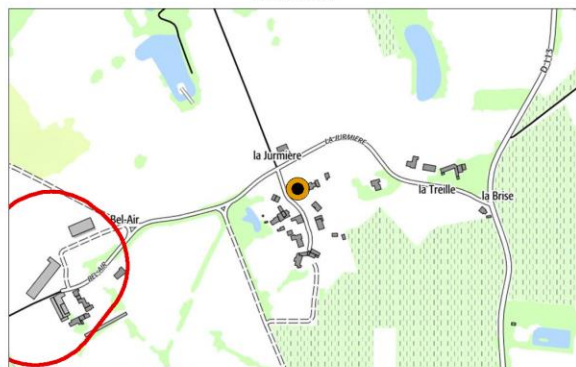
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité La Jurmière



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

SHC04

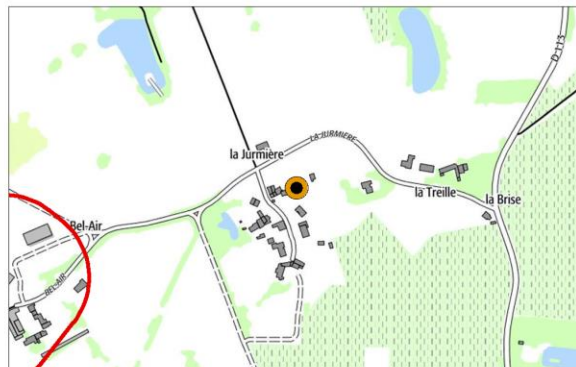
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité La Jurmière





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

SHC06

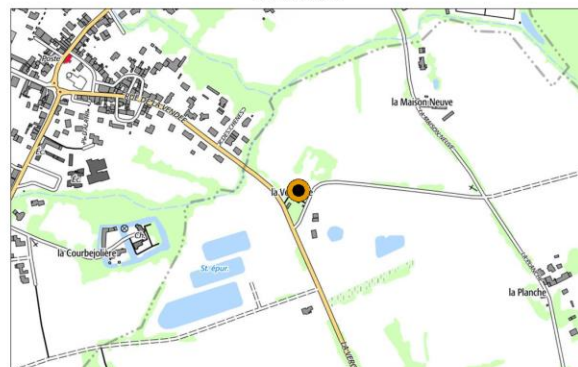
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité La Vérolière



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



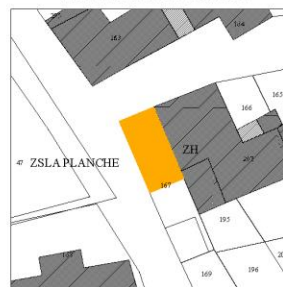
- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

SHC07

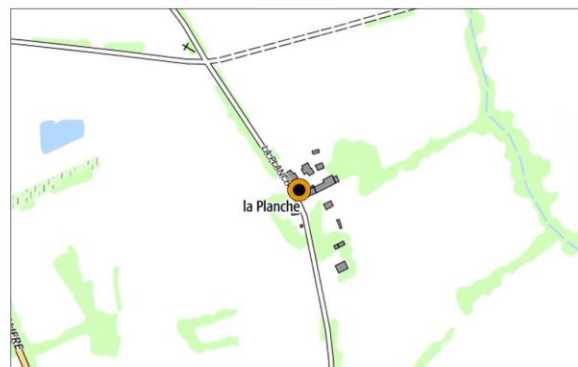
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité La Planche





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment

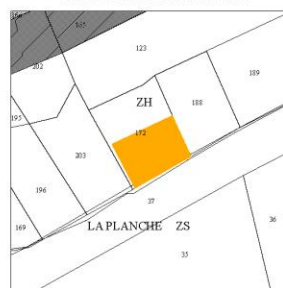


- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

SHC08

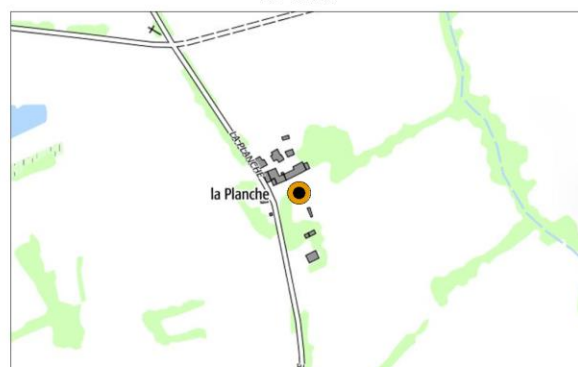
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité La Planche



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment

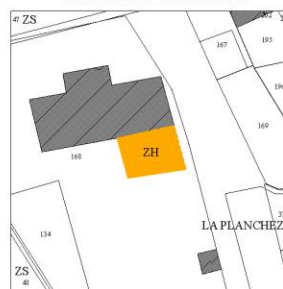


- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

SHC09

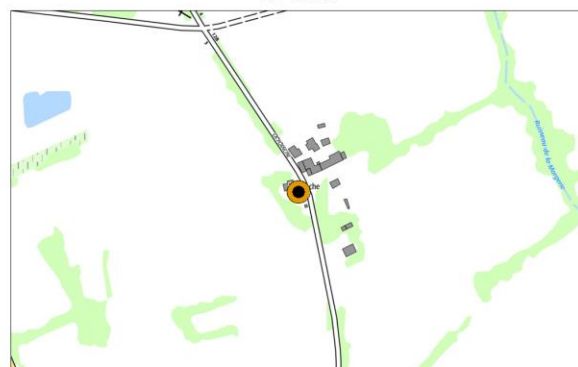
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité La Planche





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

SHC10

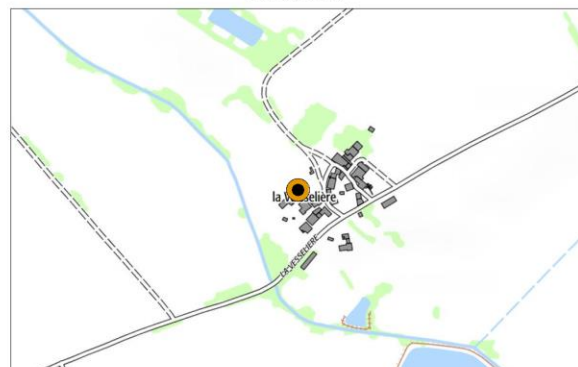
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité La Vaisselière



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



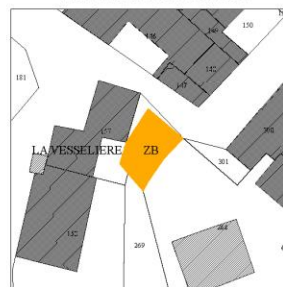
- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

SHC11

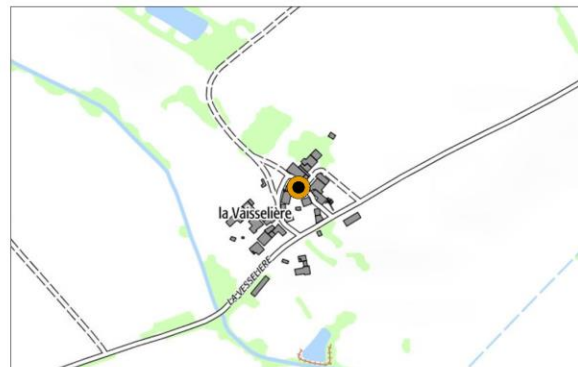
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité La Vaisselière





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

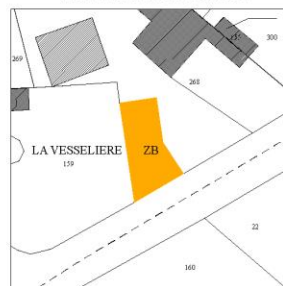
Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination

SHC12

Identification du bâtiment

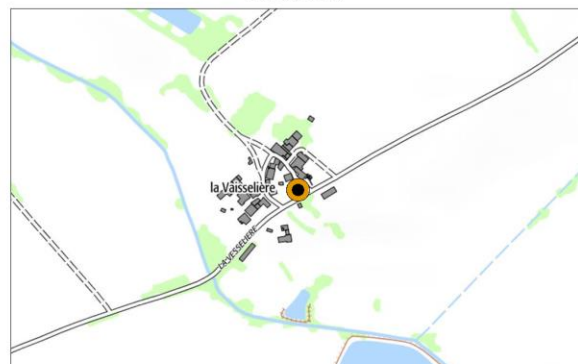


Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

La Vaisselière



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination

SHC13

Identification du bâtiment

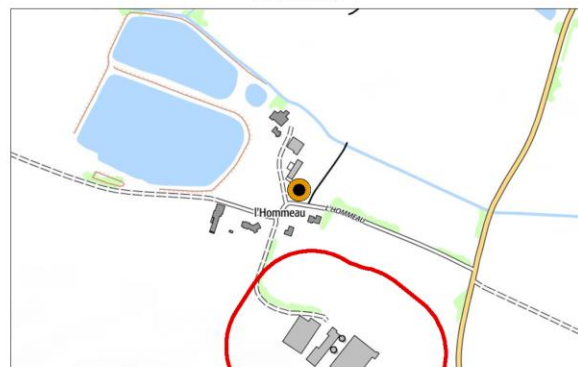


Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

L'Hommeau



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination

SHC14

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité Le Grand Poiron



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination

SHC15

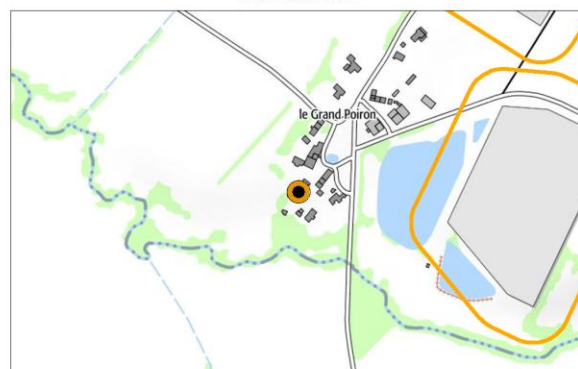
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité Le Grand Poiron



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

SHC16

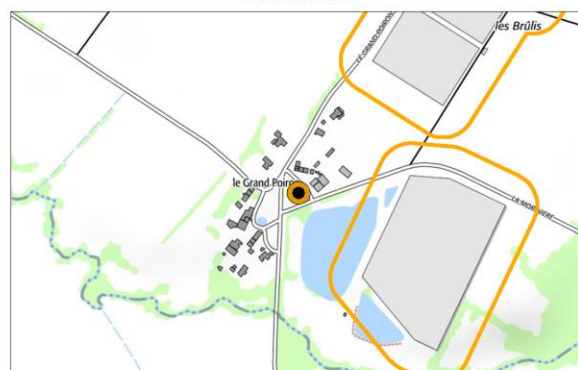
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité Le Grand Poiron


SHC21


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment

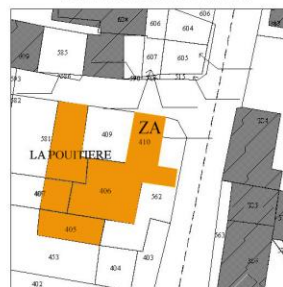


- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

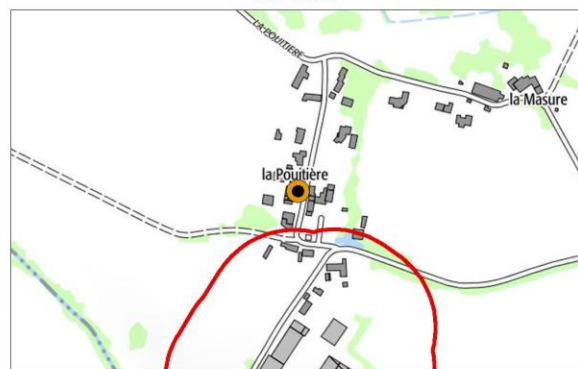
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité La Poutière





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

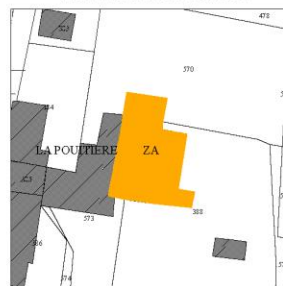
Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination

SHC22

Identification du bâtiment

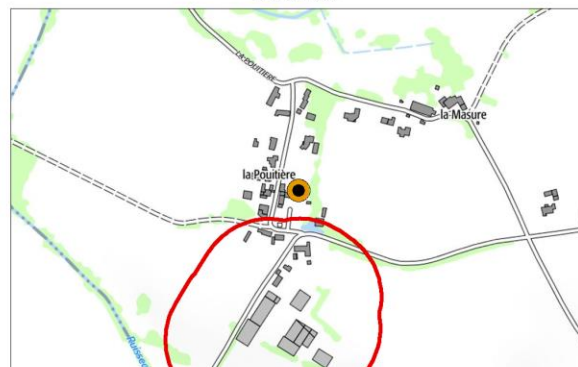


Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

La Pouillère



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

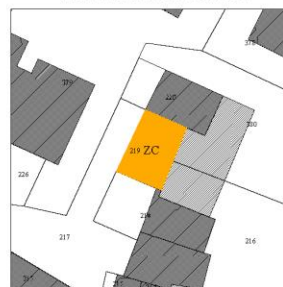
Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination

SHC23

Identification du bâtiment

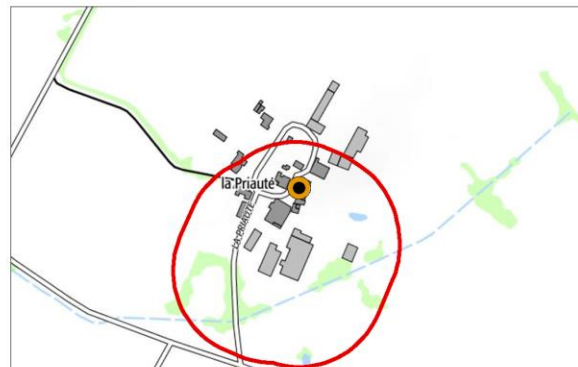


Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

La Priauté



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

SHC24

Identification du bâtiment

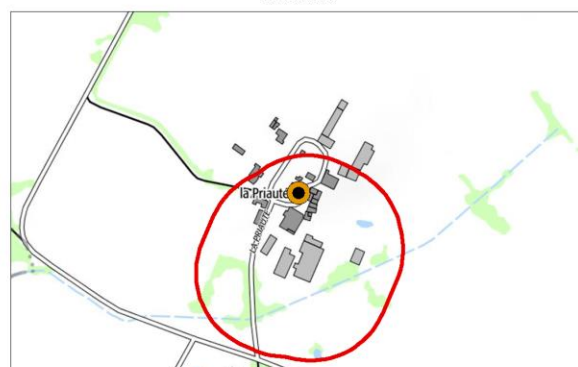


Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

La Priauté



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

SHC25

Identification du bâtiment

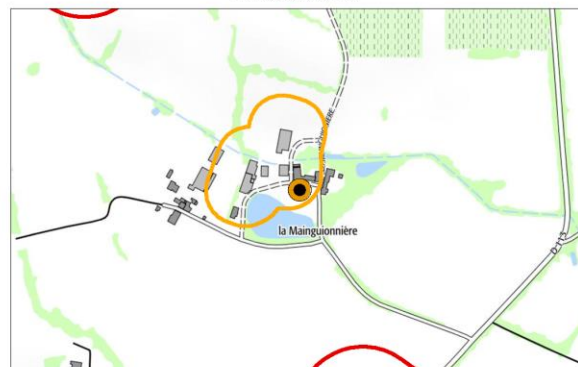


Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

La Mainguonnière





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

SHC26

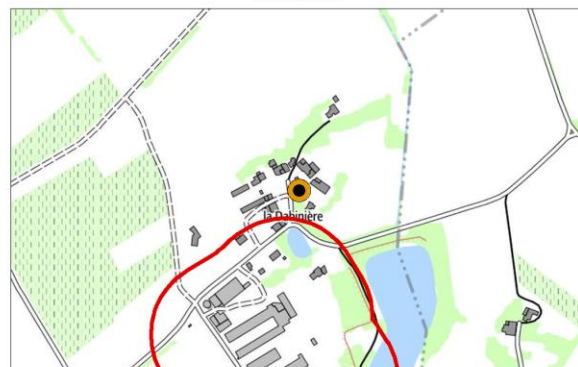
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité La Dabinière



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment

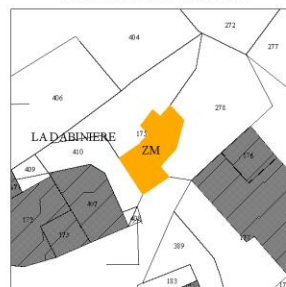


- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

SHC27

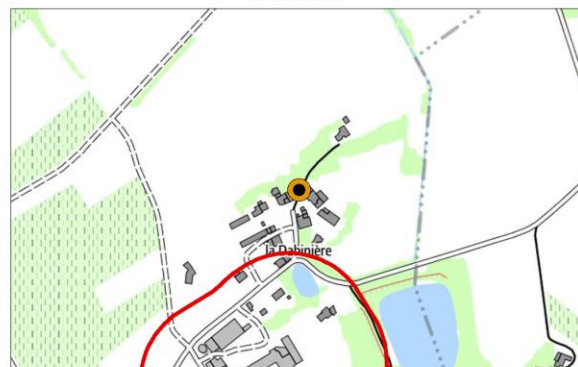
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité La Dabinière





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

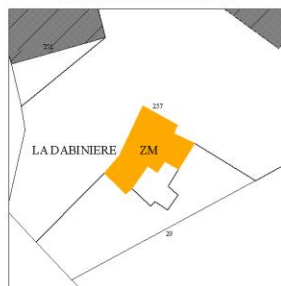
Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination

SHC28

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

La Dabinière



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

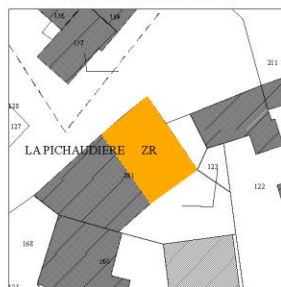
Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination

SHC29

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

La Picaudière



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité La Pichaudière



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

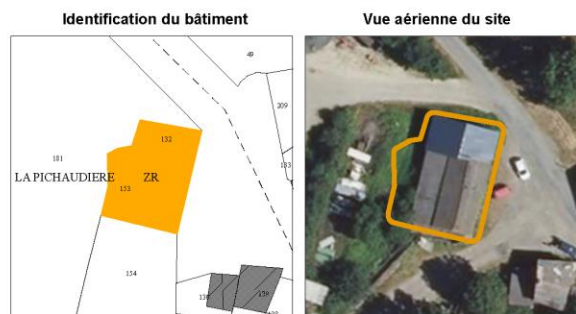
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité La Pichaudière



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson

SHC32

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☒ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

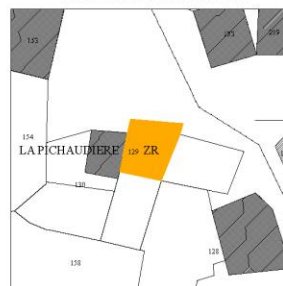
- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | ☒ |
| Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : | ☒ |
| Emprise au sol du bâti existant > 50 m² : | ☒ |
| Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : | ☒ |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : | ☒ |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | ☒ |
| Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : | ☒ |
| Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement : | ☒ |

Photographie du bâtiment



- ICPE - Périmètre de 100 mètres
- RSD - Périmètre de 50 mètres
- Changements de destination

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité La Pichaudière



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.