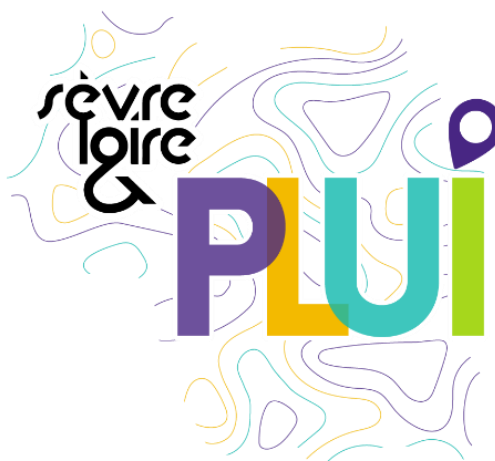


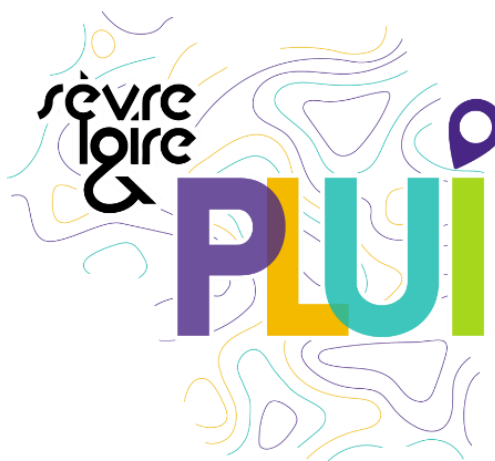


Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SEVRE & LOIRE

Pièce 5 – Règlement littéral

PLUi	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVE
Élaboration du PLUi ////////////////	Le 19.10.2019 ////////////////	Le 21.05.2025 ////////////////	Le 28.01.2026 ////////////////



Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SEVRE & LOIRE

Pièce 5.1 – Règlement littéral

PLUi	PRESCRITE	ARRETE	APPROUVE
Élaboration du PLUi ////////////////////	Le 19.10.2019 ////////////////////	Le 21.05.2025 ////////////////////	Le 28.01.2026 ////////////////////

1.MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT ECRIT & ARTICULATION AVEC LES AUTRES PIECES DU PLUI	4
2.LEXIQUE	5
3. DISPOSITIONS GENERALES DU PLUI	17
3.1 CHAMP D'APPLICATION DU PLUI	17
3.2 LES DIFFERENTES ZONES DU PLUI	17
3.3 PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	20
3.4 DISPOSITIONS GENERIQUES EN MATIERE D'APPLICATION DES REGLES DE CONSTRUCTION, DE RECONSTRUCTION, DE DEMOLITION	22
3.5 ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS	24
4. DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	25
4.1 PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET REGLES ASSOCIEES	25
4.2 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES*	37
4.3 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX	40
4.4 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS 42	
4.5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (DISPOSITIONS GENERALES)	49
5.DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER	52
5.1 DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UA	52
SECTION 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	52
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	55
5.2 DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES UB, UBR, 1AUB ET 1AUHA	59
SECTION 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	59
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	62
5.3 DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES UC	67
SECTION 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	67
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	70
5.4 DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES UL	75
SECTION 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	75
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	78
5.6 DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES : UE ET 1AUE	81
SECTION 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	81
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	84
5.7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUB, 2AUL ET 2AUE	88
SECTION 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	88
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	90
6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	93
6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	93
SECTION 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	93
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	98
6.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	104
SECTION 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	104

1. MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT ECRIT & ARTICULATION AVEC LES AUTRES PIECES DU PLUI

① Dans quelle zone se situe mon projet ?



② Sur le plan de zonage, mon projet est-il concerné par une trame spécifique ?

- OUI
 - Projet concerné par une OAP
 - ET/OU
 - Projet concerné par une autre prescription
- NON

③ Quelles (autres) règles s'appliquent à mon projet ?

- Quelle est la vocation de mon projet ? Est-elle autorisée, interdite, ou fait-elle l'objet de conditions particulières ?
- Comment puis-je implanter mon projet ?
- Quelles attentions dois-je apporter à l'architecture, au paysage, à l'environnement... dans la conception de mon projet ?
- Mon projet a-t-il besoin de stationnement ?
- Comment mon projet doit-il être desservi (électricité, eau potable, déserte / voies / accès / assainissement, numérique...) ?
- Une approche complémentaire est-elle recommandée pour renforcer la qualité de mon projet ?

Je regarde...



→ Le plan de zonage (Pièce 6 du PLUi) et je localise dans quelle zone il se situe.

→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (Pièce 4.1 du PLUi).

→ Les Dispositions générales du PLUi

→ Les Dispositions communes et les Dispositions spécifiques

→ Le tableau des destinations et sous-destinations

→ Les sections concernant la volumétrie des constructions et installations (emprise au sol, recul, retrait...) , et le plan des hauteurs (Pièce 5.2 du PLUi)

→ Les sections concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et le traitement environnemental et paysager

→ La section dédiée

→ Les sections dédiées

→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (Pièce 4.2 du PLUi).

2.LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. Dans le présent règlement, les termes suivis d'un astérisque correspondent à des termes définis dans le lexique.

ABRI DE JARDIN : bâtiment* destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

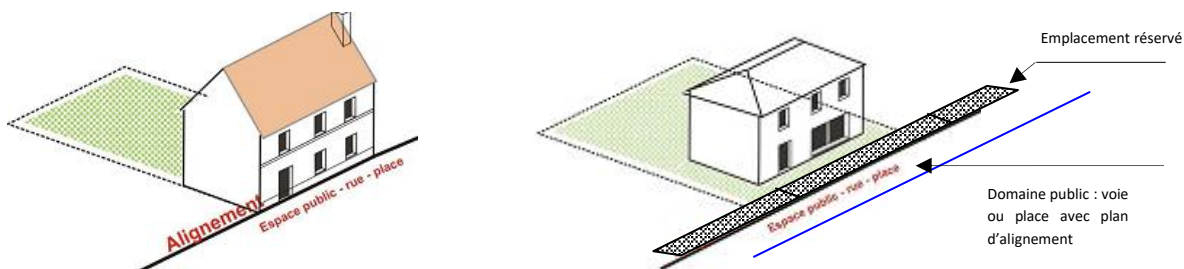
ABRIS POUR ANIMAUX : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.

ACCES : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée

ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

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.



AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements.

ANNEXE : Il s'agit d'une construction située sur la même unité foncière* que le bâtiment principal. L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. L'annexe doit être de dimension modeste accolée ou non mais ne doit pas comporter de liaison fonctionnelle avec la construction sur laquelle elle s'adosse, et qu'elle est destinée à apporter un complément à la construction principale et ne doit pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. Les piscines sont considérées comme des annexes.

ATTIQUE : Étage au sommet d'une construction, plus petit que l'étage inférieur.

BANDE CONSTRUCTIBLE : des bandes constructibles, principale et secondaire, sont définies pour certains secteurs dans le règlement au sein de la section 2. La distinction entre bande principale (bande située en bordure de voie) et secondaire (située entre la bande principale et le fond de parcelle) permet de définir des règles de constructibilité différenciées, notamment pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La bande principale est définie par une profondeur. Au-delà de cette bande, dans la bande secondaire, les règles d'implantation et de hauteur peuvent être différentes.

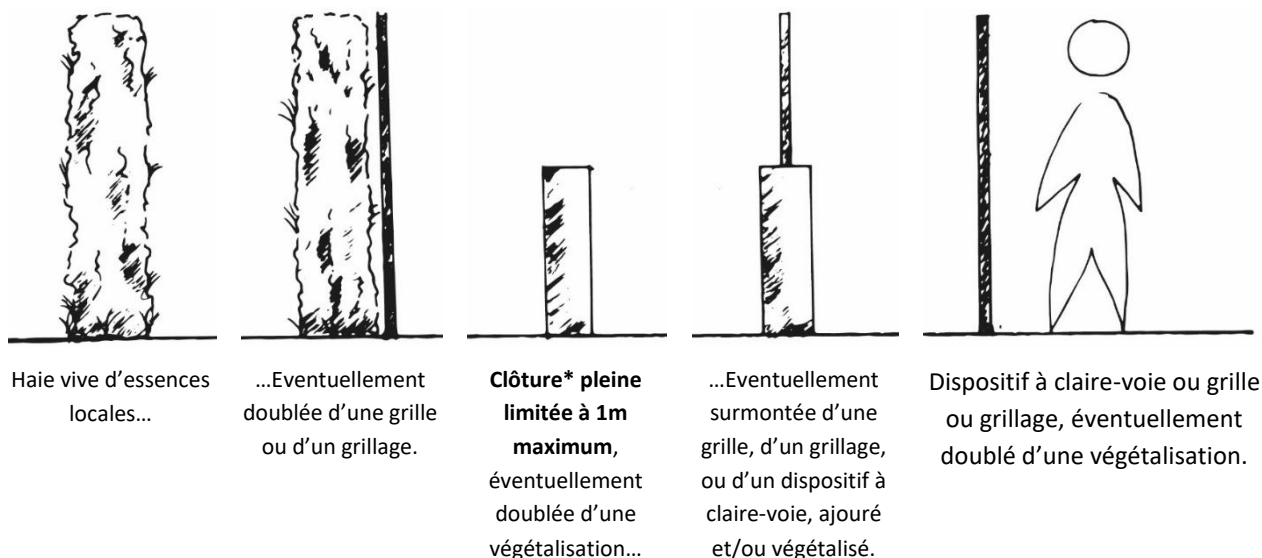
BATIMENT : tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

C.D.P.N.A.F: la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est un des outils de la stratégie de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles mise en place par la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Agroalimentaire et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination »

CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

Exemple de typologies possibles de clôtures (toutes zones) :



COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE : Le coefficient de pleine terre s'applique au terrain d'assiette du projet situé en zone U ou Ah. Il désigne la proportion entre la surface de pleine terre et la surface de la parcelle. Ce coefficient se calcule comme suit : Coefficient de pleine terre (%) = surface de pleine terre/ terrain d'assiette du projet situé en zone U ou Ah

COMBLE : construction* surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

CONSTRUCTION : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Les formes d'habitat léger sont autorisées, sous réserve d'être destinées à un usage d'habitation permanente et d'être raccordées aux réseaux publics existants (eau potable, assainissement et électricité) et se conformer à l'ensemble des règles d'urbanisme en vigueur.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), l'habitat léger (tiny house, yourte...) et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment... Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), les murs et les clôtures** ne sont pas considérés comme des constructions.

Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

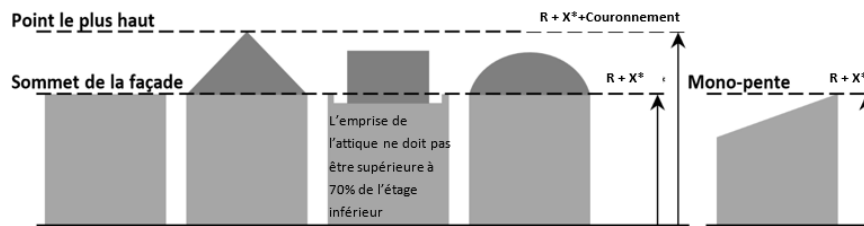
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- À l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- Aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- Aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), logement de fonction ;
- À l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CONTINUITE VISUELLE DU BATI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

Couronnement : Il s'agit de la partie terminale, supérieure d'une construction. Le couronnement peut être constitué d'un Attique* ou d'un comble*.



* Hauteurs définies aux *Plans des hauteurs*

L'emprise de l'attique ne doit pas excéder 70 % de la surface de l'étage inférieur. Cependant, si la hauteur totale du bâtiment reste inférieure à la hauteur maximale autorisée par le plan des hauteurs, cette limite de 70 % peut être dépassée.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, Commerce* et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* ». Ces destinations ainsi que les **sous-destinations*** qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

- **CHANGEMENT DE DESTINATION** : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, Commerce* et activités de service,) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **SOUS-DESTINATIONS** : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
 - La destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement ;
 - La destination « **Commerce* et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat* et Commerce* de détail, restauration*, Commerce de gros*, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma* ;
 - La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend 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*** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau*, cuisine dédiée à la vente en ligne, centre de congrès et d'exposition - 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'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.
- **EXPLOITATION FORESTIERE** : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts permettant l'exploitation forestière notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **HEBERGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les résidences de travailleurs et les résidences autonomie.
- **LOGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations suivantes :

- **ACTIVITES DE SERVICES AVEC L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : cette sous-destination 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 notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- **ARTISANAT ET DE COMMERCE* DE DETAIL** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans

lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

- **COMMERCE DE GROS** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **CINEMA** : cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinéma* mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma* et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **HOTELS** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES** : Cette sous-destination recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **RESTAURATION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration* sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS** : Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Il s'agit notamment des constructions de l'Etat, 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** : Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE** : Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES** : Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **ÉQUIPEMENTS SPORTIFS** : Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination, notamment, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

- **LIEUX DE CULTE** : Recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- **BUREAU** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et Commerce* de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **ENTREPOT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **INDUSTRIE** : cette sous-destination 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 comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Peuvent être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **CUISINE DEDIEE A LA VENTE EN LIGNE** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

EXISTANT(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi le 28.01.2026

EXTENSION MESUREE : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. Il sera considéré comme extension mesurée, une extension n'augmentant pas plus de 1/3 la surface de plancher existante du bâtiment à la date d'approbation du PLUi. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

FAÇADE : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

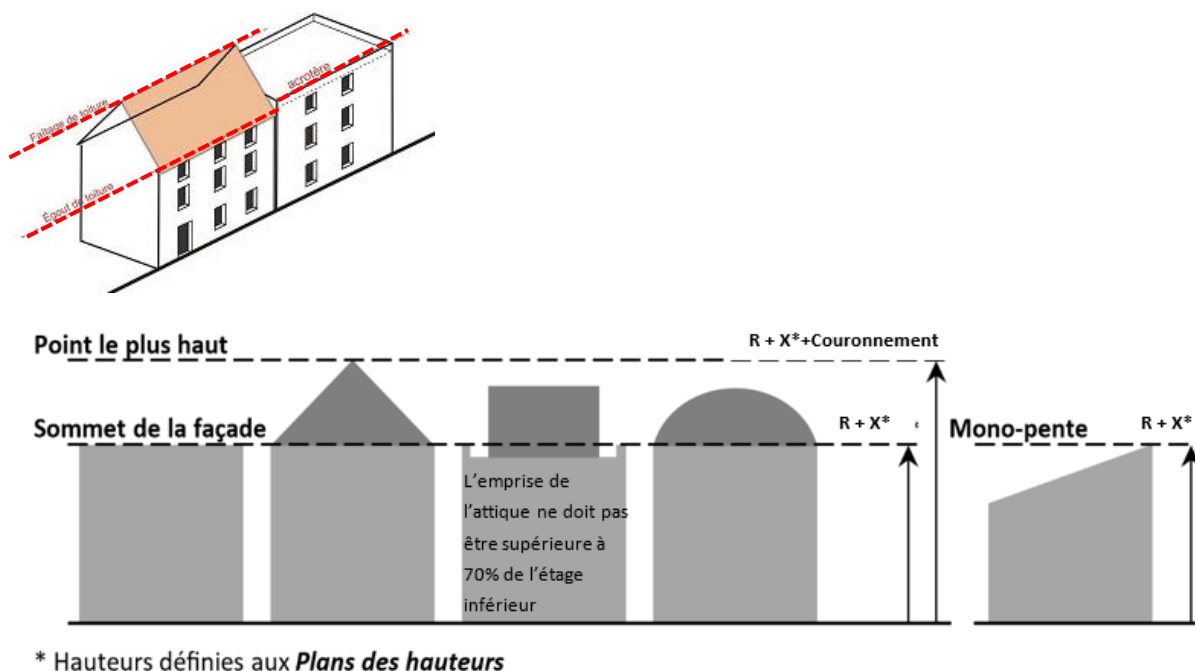
FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

FOISONNEMENT : action de multiplier les usages d'un parking

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

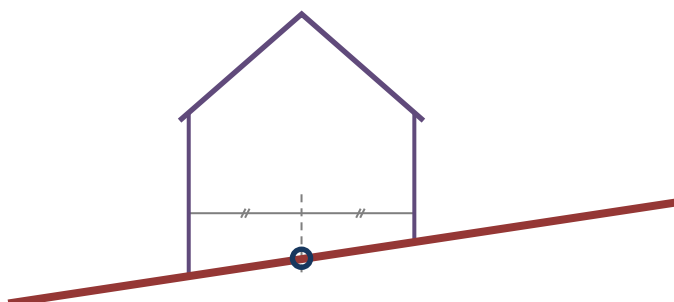
HAUTEUR MAXIMALE : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans

le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en Attique*. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur tels que souches de cheminées, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes* à la construction...



L'empreinte de l'attique ne doit pas excéder 70 % de la surface de l'étage inférieur. Cependant, si la hauteur totale du bâtiment reste inférieure à la hauteur maximale autorisée par le plan des hauteurs, cette limite de 70 % peut être dépassée.

Le schéma suivant précise le mode d'identification du point de référence (cercle noir) des constructions, en tenant compte de la déclivité du terrain :



HAIES : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

INDUSTRIE : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments)

qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

LIMITE SEPARATIVE : 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 contiguës. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe*, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIE DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

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

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein et justifiant de 3 ans d'activités d'exploitation.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement* global cohérent.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement* d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement* des usages liés au stationnement.

PARC DE STATIONNEMENT COUVERT : emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

- Soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

PLACE COMMANDEE : Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement

PLEINE TERRE : désigne l'espace libre ou non bâti du terrain d'assiette du projet. Il doit être perméable et végétalisé

POLES PRINCIPAUX : Les pôles principaux sont les communes dites « structurantes », dans le sens où leur concentration de fonctions clés d'équipements et services bénéficie à l'attrait général du territoire. Il s'agit des communes suivantes : Vallet, le Loroux-Bottereau, Divatte-sur-Loire et Saint-Julien-de-Concelles.

POLE DE PROXIMITE : Les centralités de proximité, sont les communes qui, riches de leur offre d'équipements et services de la vie quotidienne adossée à des fonctions ponctuelles de rayonnement plus large, participent à la structuration et à la mise en relation avec les territoires voisins. Il s'agit des communes suivantes : Le Landreau, Le Remaudière, La Regrippière, La Boissière-du-Doré, La Chapelle-Heulin, Mouzillon et Le Pallet.

P.P.R.I. : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (servitude d'utilité publique) établi par l'Etat fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques de crues sur un bassin versant.

PRINCIPAL(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

RECU DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) (cf. section 2). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement* en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures...).

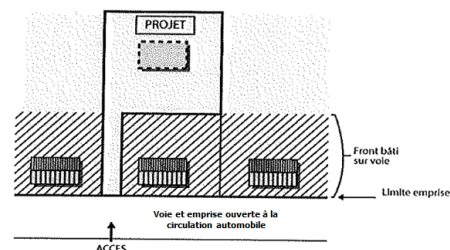
REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment* existant* en conservant sa destination*. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment* et à améliorer le confort intérieur.

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est réglementé (cf. section n°2). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

SECOND RIDEAU : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès* à cette parcelle.



SHOWROOM : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

SURFACES NON IMPERMEABILISEES : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place et la nature en ville. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, ...

SURFACES PERMEABLES* : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées*.

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements* nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies pour l'application du code de l'urbanisme. Une voie est considérée comme tel dès lorsqu'elle dessert au moins 2 propriétés foncières (accès* qu'une seule)

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, 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.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Le présent règlement mentionne les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins...) hors aménagement*s des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisées, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

3. DISPOSITIONS GENERALES DU PLUI

3.1 CHAMP D'APPLICATION DU PLUI

Le règlement s'applique à l'ensemble des onze communes de la communauté de communes Sèvre et Loire.

3.2 LES DIFFERENTES ZONES DU PLUI

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés :

- Le règlement graphique qui délimite des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières. Il précise également les prescriptions se superposant au zonage ;
- Les plans des hauteurs relatives aux zones UA, UB et UE ;
- Les fiches STECAL.



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. La zone urbaine U comprend

- **Les secteurs U à vocation d'habitat majoritaire**
 - **Le secteur UA** correspond à la zone urbaine à vocation mixte couvrant les bourgs anciens.
 - **Le secteur UB et UBr** correspond aux zones urbaines à vocation principale d'habitat couvrant les quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire
 - **Le secteur UC** correspond aux villages à vocation principale d'habitat. Les sous-secteurs UC1 et UC2 ont vocation à gérer les enjeux de densité.
- **Le secteur UL à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif**
- **Les secteurs UE à vocation d'activités économiques**
 - **UEs** : zones d'activités « Stratégiques »
 - **UEsa** : zone dédiée aux « établissements de santé et d'action social »
 - **UEpu** : zones d'activités « Périurbaines » et **UEpum** : « Périurbaine avec volet mobilité »
 - **UEpro** : zones d'activités « Productives »
 - **UEc** : zones d'activités « Commerciales »
 - **UEmix** : « Mixte » : les sous-secteurs UEmix1 et UEmix2 ont vocation à traiter des sous destinations autorisées dans la zone



Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs 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 PLUi.

La zone AU comprend

- **Les secteurs 1AUb et 2AUb** à vocation d'habitat majoritaire
- **Le secteur 1AUha** à vocation d'habitat alternatif
- **Le secteur 2AUL** à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- **Les secteurs 1AUE et 2AUE** à vocation d'activités économiques :
 - **1AUEs et 2AUEs** : zones d'activités « Stratégiques »
 - **1AUEpum et 2AUEpum** : « Périurbaine avec volet mobilité »
 - **1AUEpro et 2AUEpro** : zones d'activités « Productives »



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 plusieurs secteurs répondant aux diverses situations locales :

- **Le secteur A** destiné aux activités agricoles. Il correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles, et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le secteur A comprend également des écarts habités hors agglomération*, à l'exception des principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne.
- **Le secteur Av** correspond à des espaces viticoles classés en AOC dans lequel il s'agit de préserver la qualité des sols, des sites et des paysages.
- **Le secteur An** correspond à des secteurs agricoles à préserver pour tenir compte de sensibilités environnementales ou paysagères.
- **Le secteur Apv** correspond à des espaces dédiés à l'accueil de projets photovoltaïques structurant

- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :
 - **Le secteur Ah** correspond aux principaux hameaux localisés en campagne ;
 - **Le secteur At** correspond aux STECAL à vocation touristique localisés en campagne. Chaque secteur faisant l'objet de règles spécifiques, les secteurs At font l'objet d'un numéro complémentaire (At1, At2, ...).
 - **Le secteur Ae** : correspond aux STECAL à vocation économique localisés en campagne. Chaque secteur faisant l'objet de règles spécifiques, les secteurs Ae font l'objet d'un numéro complémentaire (Ae1, Ae2, ...).
 - **Le secteur Az** : correspond au STECAL du zoo existant et de ses extensions à la Boissière du Doré.



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'une exploitation forestière, 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 répondant aux diverses situations locales :

- **Le secteur N** correspond aux espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux, à l'exception de la confortation mesurée des habitations existantes, ainsi que des stations d'épuration, déchetteries, recyclerie(etc.) et des aménagements* et réseaux nécessaires pour ces équipements.
- **Le secteur NI** correspond à des secteurs touristiques ou de loisirs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **Le secteur Nf** correspond à des secteurs supérieurs à un hectare couverts par des plans de gestion forestière.
- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :
 - **Le secteur Nt** correspond aux STECAL à vocation touristique localisés en milieu naturel
 - **Le secteur Ne** : correspond aux STECAL à vocation économique localisés en milieu naturel. Chaque secteur faisant l'objet de règles spécifiques, les secteurs Ne font l'objet d'un numéro complémentaire (Ne1, Ne2, ...).
 - **Le secteur Ngv** correspond aux emplacements destinés spécifiquement à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil)
 - **Le secteur Ntf** correspond aux terrains familiaux d'accueil des gens du voyage
 - **Le secteur Nep** correspond au complexe d'accueil des déchets du Loroux-Bottreau

3.3 PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

3.3.1 Patrimoine archéologique

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- ✓ Référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du Code du Patrimoine et décret 2011-573 du 24 mai 2011, et notamment les articles L.522-4, L.522-5, L.523-1, L.523-4, L.523-8 et R.523-1 à R.523-14 du Code du Patrimoine.
- ✓ Législation sur les découvertes archéologiques fortuites (art. L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie
- ✓ Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : « 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 ».

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 des Pays de la Loire sera saisi systématiquement :

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- 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'Etat 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.

3.3.2 Réciprocité agricole

Conformément à l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers pour toute nouvelle construction et pour tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Sauf dispositions contradictoires du règlement sanitaire départemental, la création de nouveaux logements sera interdite à moins **de 50m d'un chai ou d'un bâtiment agricole (comprenant les GAP et serres agricoles) et 100m d'un bâtiment d'élevage et ICPE.**

Il peut être dérogé aux règles, *« sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant ».*

3.3.3 Servitude d'Utilité Publique

Aux règles du présent PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des servitudes d'utilité publique, annexées (pièce n°7.1) au PLU. Elles constituent des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du PLU. A ce titre, ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

Les PPRI Loire Amont et Sèvre Nantaise sont annexés au PLUi. Il convient de respecter les dispositions de ces documents. A ce titre, toute construction ou aménagement des STECAL situé en zone PPRI devra se référer à la cote de crue de 7,70 m NGF pour définir les mesures de résilience, tout en restant conforme aux règles du PPRI en vigueur.

3.3.4 Règlementations spécifiques

S'appliquent également les prescriptions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols relevant d'autres législations et notamment du Code de l'environnement, Code civil, du Code forestier, du Code minier, du Code rural, du Code de la santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

3.3.5 La prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles (RGA)

Les risques et nuisances dus au phénomène de retrait-gonflement des argiles connus sur le territoire de la CCSL sont présentés dans la pièce « 2.2 – Etat initial de l’environnement » du PLUi (voir partie « 5.1.1.1 Aléas retrait et gonflement d’argiles »).

Afin de limiter ce risque, pour tout projet situé au sein d’un aléa moyen ou fort il est préconisé de se référer aux préconisations du guide national de 2021 du Ministère de la Transition Écologique intitulé « Construire en terrain argileux - La réglementation et les bonnes pratiques ».

3.4 DISPOSITIONS GENERIQUES EN MATIERE D’APPLICATION DES REGLES DE CONSTRUCTION, DE RECONSTRUCTION, DE DEMOLITION

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

Le présent PLUi s’oppose à l’application de l’article R 151-21 du Code de l’Urbanisme, 3ème alinéa : ainsi, en cas de projet d’ensemble, les règles s’appliquent lot par lot et non au regard de la totalité du terrain d’assiette de l’opération.

Cette disposition ne s’applique pas à la mixité sociale qui pourra être satisfaite à l’échelle d’une opération d’ensemble faisant l’objet d’une ou plusieurs autorisations administratives.

3.4.2 Reconstruction de bâtiments* détruits ou démolis liée à un sinistre

Lorsqu’un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l’identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d’urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d’urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L. 111-15 du Code de l’Urbanisme).

3.4.3 Reconstruction de bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d’une catastrophe naturelle survenue depuis moins d’un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d’une catastrophe naturelle survenue 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 (à l’exception des zones PPRI où les dispositions de ces documents s’appliquent).

3.4.4 Permis de démolir

En sus des périmètres particuliers à l’intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d’un permis de démolir (application des articles R.421-28 et suivants du code de l’urbanisme) et notamment dans les périmètres suivants :

- Périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
- Périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits

- Périmètre des ensembles bâtis, bâtiments et édifices identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble des périmètres définis conformément aux délibérations des Conseils municipaux annexés au PLUi.

3.4.5 Affouillements et exhaussements des sols

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions, activités et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements* routiers annexes* (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration* du milieu naturel.

3.5 ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

3.5.1 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.

3.5.2. Dérogations pour exemplarité environnementale et travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Conformément à l'article L152-5-2 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction.

Des dérogations sont possibles pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du Code de l'Urbanisme :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes dans le respect du règlement de voirie le cas échéant et avec l'objectif de maintenir l'accessibilité PMR du domaine public ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

Pour permettre la restauration* ou la 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.

3.5.4 Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment* d'activité existant, 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.

4. DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

4.1 PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET REGLES ASSOCIEES

4.1.1 Les mesures de préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue



Espaces boisés identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés)

Les éléments classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement* à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf en cas d'entretien courant. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en Espace Boisé Classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception :

- Des bâtiments* strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier (uniquement si le règlement de la zone le permet);
- Des aménagements* légers (liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information...), sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :
 - Ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé.
 - Être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public.

En limite d'Espace Boisé Classé, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment* nouveau, **un recul minimal de 5 mètres est imposé par rapport aux Espaces Boisés Classés repérés sur les documents graphiques du règlement** (cette marge de recul ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif : transformateur...). Ce retrait se calcule par rapport au tronc des arbres. Dans le cas d'extension des bâtiments*existants situés à moins de 5 mètres à la date d'approbation du PLUi, l'extension projetée pourra respecter le recul existant sans l'aggraver.

Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière et environnementale en vigueur.

Éléments naturels à protéger et identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Cette prescription recouvre :

- ✓ Les jardins à protéger 
- ✓ Les haies 
- ✓ Les boisements à préserver 

Ces éléments identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés. En cas d'erreur avérée de l'emplacement exact de certains éléments naturels, leur localisation pourra être reprécisée au stade du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les jardins à protéger

Dans ces espaces, seule la construction d'abris de jardin* y est possible, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il s'agisse d'une construction légère qualitative ;
- D'une emprise maximum de 10 m² par abri ;
- D'un abri maximum par jardin.

La construction ou l'aménagement* doit s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager et ne pas compromettre son intégrité.

Les haies

Sont INTERDITS :

- Tout abattage / arrachage d'une haie reportée au règlement graphique. Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux éléments identifiés au plan de zonage (autre que les cas précisés dans les EXCEPTIONS ci-dessous) **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable**. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières de compensation (voir modalités de COMPENSATION ci-dessous).
- Les constructions, installations, aménagements* (excepté les clôtures) doivent respecter un recul d'au moins :
 - **5 mètres minimum par rapport au tronc des arbres composant la haie** à l'exception :
 - De l'extension des bâtiments*existants situés à moins de 5 mètres à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, l'extension projetée pourra respecter le recul existant sans l'aggraver.
 - Des équipements d'intérêt collectif : cheminements, transformateur...
 - Des équipements publics avec contraintes techniques justifiant qu'aucune autre implantation n'est possible

EXCEPTIONS :

Des interventions limitées sont autorisées, sans déclaration préalable, dans les cas suivants :

- Coupes d'entretien courant et de renouvellement : élagage, raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre, recépage (taille d'entretien au pied du tronc de l'arbre permettant à celui-ci de repartir) ... ;
- La destruction partielle ou totale d'une haie ou d'arbres pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (dangerosité avérée) ou pour raison d'utilité publique ou pour l'entretien lié avec le passage de réseaux ;
- La destruction partielle ou totale d'une haie ou d'arbres qui entravent la circulation hydraulique (chantier de restauration* de cours d'eau, reméandrage, gestion du risque inondation...) ;
- Coupes d'exploitation : dans la limite d'un tiers de la haie, sur une période de 10 ans et préférentiellement sur les arbres mûrs.

COMPENSATION :

En cas de nécessité motivée de porter atteinte à la haie, les mesures compensatoires suivantes seront exigées :

- Une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure :
 - **Fonction hydraulique/lutte contre le ruissellement** (si la haie est perpendiculaire à la pente celle-ci devra être replantée dans le même sens afin d'avoir le même impact sur le ruissellement, replanter la haie sur talus le cas échéant, sur un axe de ruissellement si pré-identifié, et être plantée sur la même masse d'eau ou en cas d'impossibilité technique justifiée sur le même sous bassin de référence).
 - **Fonction écologique** (replanter la haie sur talus le cas échéant, conserver la connectivité avec le maillage le cas échéant, planter les mêmes essences bocagères ou avec un intérêt écologique similaire ou supérieur...)
- Les nouvelles essences plantées devront être locales et/ou s'adapter au changement climatique. La plantation de haies multi-strates sera privilégiée. Les nouvelles essences plantées pourront être différentes de celles de la haie détruite afin d'être mieux adaptées aux contraintes du site et à l'évolution du climat (voir préconisations d'essences dans l'OAP thématique trame verte et bleue)

Règles à respecter concernant les haies identifiées (L151-23 du Code de l'Urbanisme)		
Nature de l'intervention sur la haie	Déclaration préalable requise ?	Mesures de compensation à réaliser ?
Entretien courant (élagage, recepage, coupe d'entretien...)	Non	Non
Abattage lié à la santé de l'arbre, pour raison de sécurité ou d'utilité publique	Non	Non
Coupe à blanc	Oui	Oui (replantation ou renouvellement naturel)
Arrachage/suppression de haie	Oui	Oui

Les boisements ou espaces verts remarquables

Le caractère arboré de ces espaces identifiés au plan de zonage doit être préservé.

Sont INTERDITS :

- Tout abattage / arrachage d'arbres au sein des boisements reportés au règlement graphique. Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux éléments identifiés au plan de zonage (autre que les cas précisés dans les EXCEPTIONS ci-dessous) **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.**
- Les constructions, installations, aménagements* (excepté les clôtures) doivent respecter un recul d'au moins **5 mètres minimum des troncs des arbres composant le boisement identifié** au plan de zonage à l'exception :
 - De l'extension des bâtiments*existants situés à moins de 5 mètres des arbres à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, l'extension projetée pourra respecter le recul existant sans l'aggraver.
 - Des équipements d'intérêt collectif : cheminements, transformateur...
 - Des équipements publics avec contraintes techniques justifiant qu'aucune autre implantation n'est possible

EXCEPTIONS :

Des interventions limitées sur les arbres sont autorisées, sans déclaration préalable, dans les cas suivants :

- Coupes d'entretien courant et de renouvellement : élagage, raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre, recepage (taille d'entretien au pied du tronc de l'arbre permettant à celui-ci de repartir) ... ;
- La destruction partielle ou totale d'arbres pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (dangerosité avérée) ou pour raison d'utilité publique ou pour l'entretien lié avec le passage de réseaux ;

- La destruction partielle ou totale d'arbres qui entravent la circulation hydraulique (chantier de restauration* de cours d'eau, reméandrage, gestion du risque inondation...) ;
- Coupes d'exploitation.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des arbres ne sont autorisés qu'en cas d'implantation d'équipements d'intérêt collectif (cheminements, transformateur...).

Sont admises, les interventions réalisées dans le cadre de programmes de restauration de la qualité de l'eau ou des milieux, relevant de la rubrique 3.3.5.0 du code de l'environnement et/ou faisant l'objet d'une déclaration d'intérêt général, et visant la reconquête ou le renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

Éléments de patrimoine paysager à protéger et identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Cette prescription recouvre :

- ✓ Les arbres remarquables 
- ✓ Parc et jardins paysager 
- ✓ Les alignements d'arbres 

Ces éléments identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés. En cas d'erreur avérée de l'emplacement exact de certains éléments naturels, leur localisation pourra être précisée au stade du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les alignements d'arbres et arbres isolés

Sont INTERDITS :

- Tout abattage / arrachage d'un arbre ou alignement* d'arbres. Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux éléments identifiés au plan de zonage (autre que les cas précisés dans les EXCEPTIONS ci-dessous) **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable**. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières de compensation (voir modalités de COMPENSATION ci-dessous).
- Les constructions, installations, aménagements* (excepté les clôtures) devront tenir compte d'une marge de recul suffisante pour ne pas porter atteinte à la pérennité des **arbres identifiés** au plan de zonage à l'exception :
 - De l'extension des bâtiments*existants situés en proximité directe de l'arbre à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, l'extension projetée pourra respecter le recul existant sans l'aggraver.
 - Des équipements d'intérêt collectif : cheminements, transformateur...
 - Des équipements publics avec contraintes techniques justifiant qu'aucune autre implantation n'est possible

EXCEPTIONS :

Des interventions limitées sont autorisées, sans déclaration préalable, dans les cas suivants :

- Coupes d'entretien courant et de renouvellement : élagage, raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre, recépage (taille d'entretien au pied du tronc de l'arbre permettant à celui-ci de repartir) ... ;
- La destruction partielle ou totale d'arbres pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (dangerosité avérée) ou pour raison d'utilité publique ou pour l'entretien lié avec le passage de réseaux ;
- La destruction partielle ou totale d'arbres qui entravent la circulation hydraulique (chantier de restauration* de cours d'eau, reméandrage, gestion du risque inondation...) ;

COMPENSATION :

Un arbre arraché devra être compensé par la plantation d'un nouvel arbre d'essence locale et/ou adaptée au changement climatique.

Parc et jardins paysager à protéger

Dans ces espaces, seule la construction d'abris de jardin* y est possible, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il s'agisse d'une construction légère qualitative ;
- D'une emprise maximum de 10 m² par abri ;
- D'un abri maximum par jardin.

La construction ou l'aménagement* doit s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager et ne pas compromettre son intégrité.

Le caractère patrimonial du jardin/parc devra être préservé.

/// Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement) :

- Des projets susceptibles de compromettre des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes (démarche Eviter-Réduire-Compenser) en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale - dossier loi sur l'eau, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE en vigueur).
- 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,

Ces constructions, installations, travaux ou aménagements* peuvent être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et 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, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

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 prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE estuaire de la Loire et Sèvre Nantaise).

Certaines zones humides de source de cours d'eau et zones humides inondables du SAGE Estuaire de la Loire sont susceptibles de ne pas être ouverte à la compensation ou d'être concernées par des règles spécifiques (cf. notamment les termes de la règle 2 du SAGE Estuaire de la Loire ainsi que les dispositions M2-2 et M2-4 qui précisent que les impacts sur les zones humides de source de cours d'eau et les zones humides inondables ne sont pas ouverts à la compensation et font l'objet de mesures d'évitement).

Enoncé de la règle

L'ensemble de la règle ne s'applique pas :

- si le pétitionnaire peut infirmer, à la suite d'une étude complémentaire, le caractère humide de la zone impactée par le projet ;
- pour les programmes de restauration des milieux aquatiques visant la reconquête d'une fonctionnalité d'un écosystème aquatique ou humide et les ouvrages de prévention des inondations déclarés ou autorisés au titre de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du Code de l'environnement ;
- pour l'entretien ou la réfection des accès sur les emprises existantes dans les secteurs de marais (chemins, voies et ouvrages de franchissement) ;
- pour les pratiques d'assèchement et de mise en eau d'un marais salant et de son système hydraulique intrinsèque³ permettant la restauration, l'extension ou la création d'une activité salicole hors implantation de nouveaux bâtiments entraînant l'assèchement ou le remblai des Zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau (ZSGE) concernées.

Cas général :

Afin d'assurer le maintien des ZSGE identifiées par le présent SAGE (disposition M2-2 du PAGD du SAGE, annexe 1 du présent règlement), l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de ces zones, quelle que soit leur superficie, est interdit sauf s'il est démontré par le pétitionnaire :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes, ou à la salubrité publique tels que décrits à l'article L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales, sous condition de l'impossibilité technico-économique de délocaliser ou de déplacer ces enjeux ;

OU

- l'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, les installations, ouvrages, travaux ou activités réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou présentant un caractère d'intérêt général,

au sens de l'article L.211-7 du Code de l'environnement ou L.102-1 du Code de l'urbanisme ou relevant d'une déclaration de projet au titre de l'article L.126-1 du Code de l'environnement ;

OU

- l'impossibilité technico-économique de réaliser des travaux d'adaptation de bâtiments ou d'extension, autorisés, déclarés ou enregistrés, en dehors de ces zones ;

OU

- que le projet s'inscrit dans le cadre d'un aménagement nécessaire au maintien ou au développement de la navigation fluviale, sur les cours d'eau relevant du domaine public fluvial au sens de l'article L.2111-7 du Code général de la propriété des personnes, à la condition que le pétitionnaire démontre qu'une zone déjà aménagée ou artificialisée ne peut être, pour des motifs techniques, réutilisée pour réaliser cet aménagement ;

OU

- que le projet est d'intérêt stratégique national et relève du développement ou du maintien de l'activité industriel-portuaire.

Dans la conception et la mise en œuvre des cas d'exception cités précédemment, des mesures adaptées devront être définies par le maître d'ouvrage pour éviter, sinon réduire et à défaut compenser les impacts du projet, en respectant les principes visés à la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne en vigueur, ainsi que les règles suivantes.

La compensation des impacts des projets sur les ZSGE, à défaut d'alternative et après réduction de ces impacts doit :

- viser un gain net de fonctionnalités équivalentes et cohérentes avec les fonctionnalités impactées, par rapport à la situation initiale des ZSGE impactées ;

ET

Extraits du Sage Estuaire de la Loire

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 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.

Cours d'eau identifiés au titre des articles L151-23 et R151-43 5° du Code de l'Urbanisme

Les cours d'eau repérés aux documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées :

- En zones U et AU : d'au moins 10 m des rives des cours d'eau ;
- En zones A et N : d'au moins 25 m des rives des cours d'eau,

Cette règle s'applique suivant le zonage dans laquelle se trouve la construction (et non celui du cours d'eau).

Cette règle est applicable sauf en cas de confortation d'un siège ou site préexistant, en cas de changement de destination d'un bâtiment* identifié au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, ou en cas de confortation d'une habitation existante (extensions et/ou d'annexes*). Dans ce cas, les constructions pourront respecter le recul existant sans l'aggraver.

Les comblements, affouillements et exhaussements du sol sont également interdits dans cette marge de recul. Seuls font exception :

- Les travaux nécessaires à l'entretien et la restauration* du réseau hydrographique,
- Les créations de réserves d'irrigation autorisées dans le respect de la loi sur l'eau,
- Les mises aux normes environnementales d'exploitation agricole.

Les cours d'eau identifiés sur le plan de zonage sont issus de l'inventaire des cours d'eau DDTM44 de 2024. Les cours d'eau inventoriés peuvent faire l'objet de compléments ou de requalification suite à une expertise et après validation des services compétents. En cas d'évolution, c'est le nouveau référentiel qui sera pris en compte pour l'instruction ADS.

Les mares identifiées sur les documents graphiques du règlement sont protégées



Mares/étang identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le comblement des mares est interdit. De plus, les modalités de gestion de leurs abords devront présenter une configuration favorisant le développement d'habitats favorables aux amphibiens et odonates.

Sont admises, les interventions réalisées dans le cadre de programmes de restauration de la qualité de l'eau ou des milieux, relevant de la rubrique 3.3.5.0 du code de l'environnement et/ou faisant l'objet d'une déclaration d'intérêt général, et visant la reconquête ou le renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

Ensembles bâtis, bâtiments et édifices identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les ensembles bâtis, les bâtiments* ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il peut s'agir :

- ✓ D'ensembles de bâtiments remarquables 
- ✓ De patrimoine bâti 
- ✓ D'éléments de petit patrimoine 
- ✓ De murs ou de venelles 

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du 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.

Dans le cas de démolition au sein d'un ensemble patrimonial, des démolitions pourront être admises si elles ne remettent pas en cause le caractère patrimonial général du secteur (exemple : démolition d'une annexe* identifiée au sein d'un ensemble patrimonial mais qui ne présente aucun caractère et/ou un trop mauvais état).

Pour la préservation de ces éléments, seront 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 bâti 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 (respect de l'ordonnancement des façades),
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...
- L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) 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 existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice. Il conviendra de privilégier l'usage de matériaux tels que les enduits à la chaux ou les mélanges avec des sables de la région et d'éviter usage de matériaux tels que le PVC.

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 ils s'insèrent.

En outre, pour les éléments de « petit patrimoine » identifiés (croix, calvaires, puits, four...) :

- Les éléments de « petit patrimoine » doivent être préservés.
- Le déplacement des croix et calvaires peut être envisageable, dans leur environnement immédiat et après Déclaration préalable.

En outre, les murs et venelles identifiés doivent être préservés. Pour les murs, des percements d'accès* peuvent être envisageables (maximum 4 mètres) et après Déclaration préalable.

4.1.3 Les mesures d'appui à la vitalité, aux usages et aux projets du territoire



Périmètres soumis à 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 les Orientations d'Aménagement* et de Programmation spécifiques au secteur.

Lorsque les OAP définissent des règles de volumétrie différentes du règlement écrit (emprise au sol, hauteur, implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives), les OAP s'appliquent prioritairement et indépendamment du règlement écrit.



Changement de destination identifié au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination pour l'habitat ou l'hébergement touristique des bâtiments* identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et la qualité patrimoniale du bâtiment*. Le projet devra respecter les principes suivants (hors contraintes techniques avérées) :

- Prendre en compte les volumétries existantes ;
- Conserver les percements, modénatures et les détails architecturaux ;
- Respecter, en cas de création d'ouvertures, les axes de percements et les profils des menuiseries existants.

Une pièce complémentaire* au règlement écrit présente les bâtiments* de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés (cf. pièce 5.4 « Changements de destination » jointe au présent règlement).

Tout changement de destination est soumis à un avis conforme de la CDPENAF* en zone agricole, et à un avis conforme de la CDNPS en zone naturelle.



Périmètre de centralité commerciale identifiés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

Les secteurs de centralité visent à prioriser et faciliter l'installation des Commerce*s dans les centralités.



Linéaires de préservation de la diversité commerciale identifiés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire de préservation de la diversité commerciale », le changement de destination des locaux concernés par la destination « Commerce* et

activités de service » vers la destination « habitation » est interdit. Les changements de destination ne sont autorisés que vers les destinations suivantes :

- « artisanat*et Commerce* de détail »,
- « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
- « restauration* »
- « locaux recevant du public des administrations »

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ainsi qu'au réserve et laboratoire attenant au Commerce* le cas-échéant. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès* au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du Commerce*.

En fonction de la faisabilité opérationnelle des projets, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain comprenant des démolitions et reconstructions, le linéaire commercial pourra faire l'objet d'un recul ou d'un ajustement du front bâti.

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme



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

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet 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.

Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement* Global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme



Au sein des périmètres de servitudes de projet identifiés au titre du L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers des destinations autorisées dans la zone, la réfection des constructions existantes sont autorisés ;
- Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception :
 - De l'extension des constructions existantes : celles-ci pourront faire l'objet **d'une extension maximale de 30 m²** d'emprise au sol (à partir de la date d'Approbation du PLUi) ;
 - Des annexes*aux habitations existantes, sous réserve qu'il s'agisse de construction légère **d'une emprise au sol inférieure à 20 m²** et sous réserve de s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager.

Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, identifiés au titre de l'article R151-34 2° du Code de l'Urbanisme



Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, identifiés au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces

ressources naturelles sont autorisées : les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, nonobstant les autres dispositions du règlement, sous réserve d'être régulièrement autorisées et notamment d'éviter tout risque de pollutions ou de nuisances pour l'environnement et les riverains

Règles graphiques d'implantation et secteur non aedificandi



Des règles graphiques pour l'implantation des constructions viennent compléter ou préciser les dispositions spécifiques du règlement. Ces règles fixent des reculs minimum obligatoires.

Elles peuvent correspondre à des marges de recul liées à la loi Barnier, à la protection des abords des routes départementales ou à des exigences urbanistiques particulières (continuité du bâti à préserver, maintien des reculs pour des rues étroites, projet de création de voies...).



Dans les zones *non aedificandi*, les nouvelles constructions sont interdites. La réalisation de réseaux est autorisée.

4.2 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS*

4.2.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée*, ouverte à la circulation automobile existante ou à créer 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.

4.2.2 Accès* aux voies ouvertes au public

Tout nouvel accès* doit présenter **une largeur minimale de 3 mètres** et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 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. 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, l'accès* pourra être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

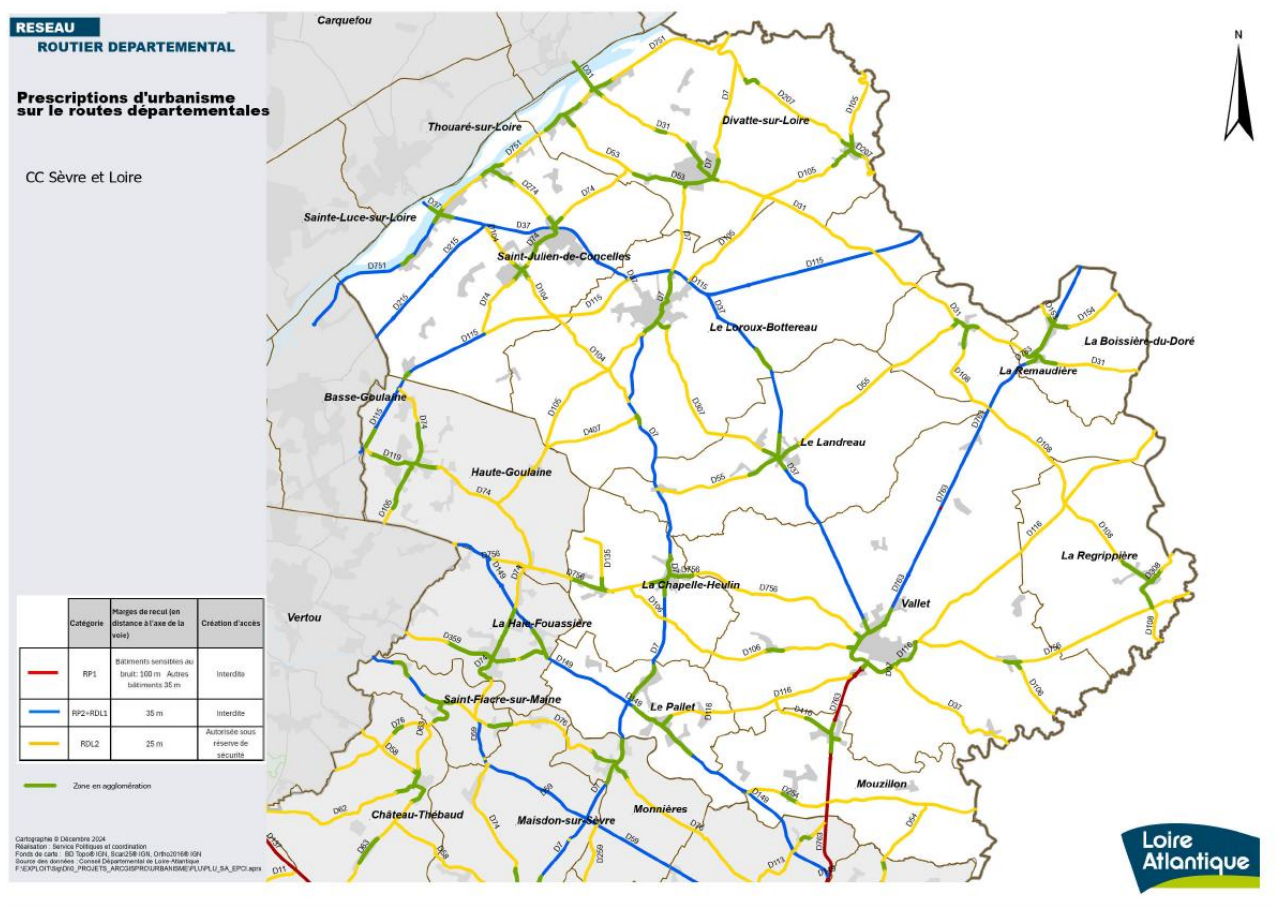
De manière générale, en cas de division de lots, les accès* mutualisés sont à privilégier et pourront être imposés. Dans le cas de plusieurs accès* indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés deux par deux.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Sur les **routes départementales**, le schéma directeur des mobilités du département prévoit une hiérarchisation du réseau routier qui se traduit par des interdictions de création d'accès* et l'instauration de marges de recul hors agglomération* (cf. carte et tableau ci-dessous).

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*.

Conformément aux prescriptions d'urbanisme associées à la catégorisation des réseaux, des dérogations aux marges de reculs indiquées s'appliquent. Ces dérogations s'appliquent notamment aux changements de destination de bâtiments existants situés dans l'emprise de marge de recul ainsi qu'aux extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas réduire la marge de recul du bâtiment existant.



Extrait du schéma routier départementale et prescriptions d'urbanisme associées

Catégorie de RD	Marges de recul	Création d'accès
	Hors agglomération, les constructions doivent respecter les reculs suivants : - 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit (habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme (hôtels)). - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.	Toute création d'accès est interdite hors agglomération
	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.	Toute création d'accès est interdite hors agglomération
	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.	Les créations d'accès sont autorisées hors agglomération sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

4.2.3 Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies* et passages devront être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles à sens unique disposeront **d'une largeur d'au moins 3 mètres, les voies en double sens d'une largeur de 5,5 mètres**. 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 (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès* et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement* et de Programmation.

4.2.4 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 (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Il pourra être imposé des points de présentation des bacs de déchets intégré à l'opération pour la collecte des déchets dans les opérations d'aménagement* d'ensemble. Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère et/ou architecturale : habillage, forme, volume.

4.3 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.3.1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*, sauf pour la destination « exploitation agricole et forestière » en zones A et N.

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 devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privés), une disconnexion totale entre l'eau provenant du puits privé et celle issue du réseau public doit être mise en œuvre. Elle sera obtenue par une séparation physique complète entre les deux alimentations possibles qui devront rester chacune parfaitement identifiables.

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.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou tout autre procédé interdisant tout contact de l'eau du bassin avec les canalisations du réseau public situées en amont) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

4.3.2 Electricité

En zones U et AU

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement* d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

En zones A et N

Non réglementé.

4.3.3 Assainissement

Dès lors qu'une parcelle se trouve dans le périmètre **du zonage d'assainissement collectif (au plan de zonage d'assainissement des eaux usées)**, **l'assainissement collectif est imposé**. Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, tout bâtiment* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* et les changements de destination ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

4.3.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

En zones U et AU

Dans les opérations d'aménagement* d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

En zones A et N

Non réglementé

4.4 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

4.4.1 Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation (stationnement des véhicules)

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. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Les places commandées* ou en enfilade sont interdites.

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.

Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.* » Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou sous-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 ne sera 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 définit dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

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

Dans ce cas, **le stationnement devra être situé dans un rayon inférieur à 100m, toute zone confondue.**

« 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 » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).

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'usagers 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.

4.4.2 Stationnement des véhicules

Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra 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.

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

Le dimensionnement des places de stationnement devra respecter les normes en vigueur (norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public, norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés)

Les espaces de stationnement aérien devront être perméables (sauf contrainte technique avérée et places PMR).

Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après. Pour les activités dont le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, la justification se fera notamment en fonction :

- De la nature des besoins ou de l'activité et des possibilités de mutualisation avec d'autres activités (clientèle, livraisons de marchandises, stationnement des camions et véhicules utilitaires liés à l'activité...);
- Du taux et du rythme de fréquentation ;
- Des besoins au niveau des salariés ;
- De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Constructions à destination d'habitat

Habitat	
En zone UA	- 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination (sauf logement social et logement < 60 m² de surface de plancher : 1 place). - 1 place par logement supplémentaire en cas de division de logement existant.
En zones UB, UBr et 1AUb	- 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination ou de division de logement (sauf logement social et logement < 45m² de surface de plancher : 1 place maximum). Dans le cas de logement individuel, les places exigées devront être réalisées en dehors du garage. - Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé au minimum 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements. Les divisions parcellaires ne doivent pas remettre en cause les places de stationnements existantes sur l'unité foncière d'origine.
En zone UC1 et Ah	- 2 places aériennes (non clos) par logement créé en cas de construction neuve, de changement de destination ou de division d'un logement existant. Les divisions parcellaires ne doivent pas remettre en cause les places de stationnements existantes sur l'unité foncière d'origine.
En zone UC2	- 3 places aériennes (non clos) par logement créé en cas de construction neuve, de changement de destination ou de division d'un logement existant. Les divisions parcellaires ne doivent pas remettre en cause les places de stationnements existantes sur l'unité foncière d'origine.
En zone A et N	2 places aériennes (non clos) par logement créé.
Hébergement	
Toutes zones	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins (sur la base d'une justification)

Constructions* à destination d'activités

Commerce* et activités de service	
UA, UB, UBr 1AUb, UEc, UEmix	Artisanat* et Commerce* de détail En dehors des périmètres de centralité ▪ 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher ou surface de vente Dans les périmètres de centralités ▪ Non règlementé pour les surfaces de plancher ou surface de vente inférieure ou égale à 300m² ▪ Au-delà, une place par tranche de 30m² surfaces de plancher ou surface de vente Constructions relevant d'autres destinations Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins (sur la base d'une justification)

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire*	
UA, UB, UBr, 1AUb	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins (sur la base d'une justification)
Ensemble des autres zones UE et 1AUE	Industrie*: ▪ Construction*s artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie* : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher ▪ Autres cas : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher (avec un minimum de 3 places) Entrepôt*: ▪ 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher Bureau*: ▪ 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher A ce nombre de places minimum requis, il faut ajouter le nombre de places nécessaires au fonctionnement de l'activité pour les livraisons de marchandises, le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité...en fonction des besoins de l'entreprise (sur la base d'une justification). Construction*s relevant d'autres destinations Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins (sur la base d'une justification)

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

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

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'Etat, 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'Etat.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour complexe cinéma*

Conformément à l'article L. 111-20 du code de l'urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinéma* soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie*cinéma* n'est pas installé sur le même site qu'un Commerce* soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de Commerce*, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes* de cet établissement de spectacles cinéma* ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

4.4.3 Stationnement des vélos

Règles qualitatives

Les infrastructures comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Les stationnements pour les constructions à destination d'habitation doivent être réalisés sous la forme de locaux clos et accessible.

Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (R 113-16). Elles sont situées sur la même unité foncière, en priorité au même niveau que l'espace public, au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment* ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment*, sont situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment*, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial. Les équipements de stationnement seront implantés prioritairement sur un espace visible depuis l'espace public et/ou la ou les entrée(s) du bâtiment*.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement. Les aménagements de stationnements vélos et les surfaces dédiées pourront être adaptés sous réserve de justifications, à condition de respecter les recommandations du guide « Stationnement des vélos dans les constructions – Aide à la conception », édité par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (version 2022 ou plus récente). Il ne pourra pas être dérogé au nombre de places.

Règles quantitatives

Toute personne qui construit :

- Un ensemble d'habitations (un ou plusieurs bâtiments* à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès* sécurisé ;
- Un bâtiment* à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- Un bâtiment* accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Un bâtiment* constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de Commerce*, ou accueillant un établissement de spectacles cinéma* équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures (ouvrages, installations et équipements) permettant le stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Il en est de même lorsque la personne procède à des travaux sur un parc de plus de 10 places annexes à ces bâtiments*, dans les cas prévus à l'article R 113-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments* existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de 10 places de stationnement pour voiture destinées aux travailleurs.

Il peut être dérogé à ces obligations lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque l'accès* à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité.

Le nombre d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos ne peut être inférieur aux seuils minimaux fixés par le code de la construction et de l'habitation et en annexe* de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments*.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.

Pour les bâtiments* neufs équipés de places de stationnement voiture, le nombre de places minimum requis doit répondre aux seuils suivants :

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation d'au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments* à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment*
	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment*
Bâtiments* constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du Commerce*, ou accueillant un établissement de spectacles cinéma*	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments* à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment*

En cas de travaux sur un parc de stationnement existant, le nombre de stationnement vélo exigé pourra être inférieur (se référer à l'arrêté ministériel relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments*).

4.5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (DISPOSITIONS GENERALES)

4.5.1 Principes généraux

Toutes formes architecturales peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant et le patrimoine bâti local, en respectant les principes suivants : privilégier les volumes simples, harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments*et des aménagements* existants (restauration*, transformation, extension, ...). Les clôtures*, les bâtiments*annexes*et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Il en va de même pour les systèmes de récupération d'eau.

Lors de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, les détails de l'isolation devront être réalisés avec soin (détail d'encadrement, appui des fenêtres...)

4.5.2 Façades

La façade ainsi que ses couleurs devront être en harmonie avec le bâti environnant et les tonalités locales.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

4.5.3 Toitures

Les toitures devront faire l'objet d'une bonne insertion dans leur environnement.

Il sera privilégié les toitures à deux pentes pour les constructions à usage d'habitation. Dans ce cas, elles devront présenter les caractéristiques suivantes : faible pente (30° maximum), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région ou matériaux d'aspect et de tenue identique. Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique avec une pente différente peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (toitures blanches sur toit plat, toiture végétalisée...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

La couverture des volumes secondaires sera traitée en harmonie avec le volume principal. Des matériaux différents seront autorisés pour les vérandas et carports (hors matériaux de récupération) tout en conservant une harmonie.

4.5.4 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants, notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les opérations d'ensemble et collective doivent intégrer, en rapport avec leur importance, des espaces libres qui participent à la constitution de lieux de vie et de lien social par des aménagements* adaptés et à la mise en place d'îlots de fraîcheur via des plantations.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces non bâtis, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, installations et bâtiments agricoles, bâtiments économiques...). Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et adaptées au changement climatique (cf. OAP thématique Trame verte et bleue et son annexe sur les plantations recommandées). Le recours aux espèces invasives est interdit.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies et autres éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. Chapitre 2 : Dispositions Générales du PLUi).

4.5.5 Obligations imposées en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols et de gestion des eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée.

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 ;
- **Soit 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 le cas échéant 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 ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier en liens avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial le cas échéant. Les circulations hors voiries communes, telles que accès* au garage, allée privative, aire de stationnement privative, seront conçues prioritairement, si l'usage le permet, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres... Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

5.DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

5.1 DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond à la zone urbaine à vocation mixte couvrant les bourgs anciens.

Les secteurs concernés par les zones inondables définies par les PPRI de la Loire Amont et de la Sèvre Nantaise, reportées pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions desdits PPRI. Sur l'ensemble de ces secteurs, les prescriptions du PPRI applicable doivent être respectées et se superposent au règlement du présent PLUi. En cas de contradiction entre les règles, la disposition la plus contraignante s'impose au projet.

SECTION 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Toute destination ou sous-destination non autorisée est interdite. De même, tout type d'activité non autorisé est interdit. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit ou à des travaux de génie écologique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

5.1.1 Affectations, usages des sols et types d'activités (zones U et AU)

Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit
Affectations, usages des sols et types d'activités		UA
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		
Le stationnement de caravanes isolées		1
Les dépôts de véhicules		
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers		
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes		2
Les ICPE nouvelles		
Abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole)		

1 Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf s'il se fait sur l'unité foncière ou dans les bâtiments*et annexes*où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée, pour de l'hivernage.

2. Possibilité d'extension des ICPE existantes, quel que soit leur régime, sous réserve de ne pas aggraver les distances réglementaires et de mettre en œuvre l'ensemble des dispositions nécessaires afin d'assurer leur compatibilité avec les milieux environnants, ainsi que d'éviter ou, à défaut, de réduire autant que possible les nuisances et les dangers éventuels.

5.1.2 Destinations et sous-destinations

Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit
----------	--	----------

Destination*s des constructions	Sous-destination*s des constructions	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement*	
	Hébergement	
Commerce* et activités de service	Artisanat*et Commerce* de détail	2
	Restauration	
	Commerce de gros*	
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement touristique	3
	Hôtel	
	Cinéma	
Equipements 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	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs *	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie*	4
	Entrepôt*	4
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1 - possibilité de confortation d'un existant (extension de bâtiment*, création de bâtiment*, reprise par une autre activité de même sous-destination)

2 : nouvelles constructions autorisées sans limite de surface uniquement dans les secteurs identifiés comme périmètre de centralité commerciale* au règlement graphique. Dans les secteurs hors périmètre de centralité commerciale, est autorisé uniquement le maintien et l'extension limitée des activités existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite 400m² de surface de plancher.

3 : autorisé, sous réserve de compatibilité avec la proximité de l'habitat

4 : possibilité de confortation d'un existant (extension de bâtiment*, création de bâtiment*, reprise par une autre activité de même sous-destination), sous réserve de ne pas augmenter les risques, pollution et nuisances pour le voisinage.

5.1.3 Conditions détaillées relatives à la mixité urbaine et sociale

Pour les nouveaux programmes de logements des **pôles principaux*** :

- De 5 logements et plus, un minimum de **20% de logements aidés, devra être réalisé sur la commune de Vallet.**
- De 10 logements et plus, un minimum de **20% de logements aidés, devra être réalisé sur les communes de Divatte-sur-Loire, Le Loroux-Bottereau et Saint-Julien de-Concelles.**

Pour les nouveaux programmes de logements **des pôles de proximité*** de 15 logements et plus :

- Un minimum de **20% de logements aidés** devra être réalisé pour **la commune du Pallet,**
- un minimum de **10% de logements aidés** devra être réalisé pour **les autres communes.**

L'instruction de la production de logements aidés est appréciée à l'échelle de l'opération d'ensemble, notamment lorsque le projet s'inscrit dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1.4 Conditions détaillées relatives aux implantations

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

- Les constructions devront être implantées à l'alignement*.
- En cas de décrochements, au moins 60% de la façade la construction doit être implantée à l'alignement*.
- Le long des routes départementales, des marges de reculs spécifiques sont à respecter (cf. 4.2 du présent règlement).

Par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative ;
- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, un retrait minimum de 3 mètres devra être respecté.

Les Annexes* peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*.

Cas particulier des piscines : les piscines devront s'implanter à une distance égale à la profondeur et/ou hauteur du bassin par rapport aux limites séparatives. Cette distance d'implantation se mesure par rapport à la margelle.

Conditions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Si la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade, un porche, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Si l'implantation s'effectue dans le prolongement de la façade existante et au-delà.
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité depuis les voies routières : des reculs différents pourront être imposés.
- Dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement* autre, l'implantation des nouvelles constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement de l'immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le recul ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction contigüe la plus proche de l'alignement* de la voie.
- Si l'implantation* alternative rentre dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Si l'implantation* vise à minimiser les ombres portées sur les constructions* voisines
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, si ces extensions ne réduisent pas la marge de recul
- Dans le cas d'une parcelle d'angle, un alignement* sur une seule des limites de voies pourra être autorisé

- Dans le cadre d'une opération au sein d'une Orientation d'Aménagement* et de Programmation, un recul pourra être autorisé sur l'ensemble des limites séparatives en respectant un minimum de 3 mètres

Implantation par rapport aux zones A, Av et An :

- **Un retrait minimum de 10 mètres** devra être respecté entre toute nouvelle construction **et la limite des zones A, Av et An**. Cette règle ne s'applique pas aux annexes* et aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire le retrait existant avec la zone A, Av ou An.
- Règle de réciprocité (article L111-3 du code rural et la pêche maritime) : sauf dispositions contradictoires du règlement sanitaire départemental, la création de nouveaux logements sera interdite à moins de 50m d'un chai ou d'un bâtiment agricole (comprenant les GAP et serres agricoles) et 100m d'un bâtiment d'élevage et ICPE.

5.1.5 Conditions détaillées relatives aux emprises au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée

5.1.6 Conditions relatives aux hauteurs

Conditions générales

La hauteur maximale des constructions autorisée (hors annexes*) est celle indiquée aux plans des hauteurs (pièce 5.2 du présent règlement).

Secteurs d'habitat	
	R+1+couronnement
	R+2+couronnement
	R+3+couronnement
	R+4+couronnement
Secteurs économiques	
	11m
	16m

(Exemple de légende)

La hauteur maximale des annexes* à la construction principale ne peut excéder 3,5 mètres au point le plus haut.

Conditions détaillées

Une étude d'ensoleillement devra être réalisée pour les immeubles collectifs à vocation principale d'habitation, à partir d'une hauteur supérieure ou égale à R+2+couronnement.

Des dépassements de hauteurs sont possibles dans les cas de figure suivants :

- En présence d'un bâtiment* existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment* ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment* peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment* sans en excéder la hauteur* ;

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Règle spécifique aux constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

En zone U et AU, quels que soient les secteurs et dès lors qu'elles sont autorisées dans le secteur concerné par le projet, les constructions de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ne présentent pas de limitation de hauteur.

Lorsque les OAP définissent des règles de volumétrie différentes du règlement écrit (emprise au sol, hauteur, implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives), les OAP s'appliquent prioritairement et indépendamment du règlement écrit.

5.1.7 Edification des clôtures*

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures* sur l'ensemble des onze communes de la communauté de communes Sèvre et Loire, conformément à la délibération du conseil communautaire annexée au PLUi.

Conditions générales

Les clôtures* et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures* seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures* voisines. Les compteurs et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la clôture.

Pour toutes les clôtures* (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, blocs béton, plaques fibrociment hors soutènement...) sont interdits, sauf en cas d'utilisation de plaques béton dans le cadre d'un usage en soubassement de la clôture et dans la limite de 0,30m.

Pour les clôtures* en limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture* en façade principale sera recherché.

Dans les opérations d'aménagement* d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures* respectent l'esprit initial de l'opération.

Aspects et hauteurs des clôtures*

Les clôtures* présenteront les caractéristiques suivantes en termes de hauteurs, de typologies et d'intégration :

Hauteur des clôtures :

Les clôtures* ne pourront excéder 1,80 mètres en façade sur voie (1m maximum pour les clôtures* pleines) et 2,00 en limite séparative (1m maximum pour les clôtures* pleines). Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale (haie vive d'essences locales et adaptées au changement climatique).

Règle spécifique aux constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » :
la hauteur des clôtures* sera adaptée à l'usage de l'équipements, elles feront l'objet d'une bonne insertion paysagère.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures*patrimoniales semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour la reconstruction et le prolongement d'un mur existant édifié avant la date d'approbation du PLUi de hauteur initiale supérieure à 1 m,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux
- Pour des raisons de sécurité avérée ou d'utilité publique.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

D'autres prescriptions spécifiques mentionnées par le PPRI en annexe sont en prendre en considération pour les zones concernées.

5.1.8 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'aménagement* global notamment en cas d'opération d'ensemble doit permettre de maintenir les continuités vertes, de préserver les arbres et les ensembles paysagers existants, de favoriser le développement des espaces de ressourcement et participer à la réduction des îlots de chaleur.

5.2 DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES UB, UBR, 1AUB ET 1AUHA

Les zones **UB** correspondent aux zones urbaines à vocation principale d'habitat couvrant les quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire. Le sous-secteur **UBr** correspond aux secteurs de renouvellement urbain limitant la constructibilité. La zone **1AUB** correspond aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. Le secteur **1AUha** correspond aux zones à urbaniser à vocation d'habitat léger.

Les secteurs concernés par les zones inondables définies par les PPRI de la Loire Amont et de la Sèvre Nantaise, reportées pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions desdits PPRI. Sur l'ensemble de ces secteurs, les prescriptions du PPRI applicable doivent être respectées et se superposent au règlement du présent PLUi. En cas de contradiction entre les règles, la disposition la plus contraignante s'impose au projet.

SECTION 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Toute destination ou sous-destination non autorisée est interdite. De même, tout type d'activité non autorisé est interdit. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit ou à des travaux de génie écologique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

5.2.1 Affectations, usages des sols et types d'activités

Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit
----------	--	----------

Affectations, usages des sols et types d'activités	UB, UBr	1AUB	1AUha
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			
Le stationnement de caravanes isolées	1	1	1
Les dépôts de véhicules			
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers			
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes	2	2	2
Les ICPE nouvelles	3	3	3
Abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole)	4	4	4

1 Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf s'il se fait sur l'unité foncière ou dans les bâtiments*et annexes*où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée, pour de l'hivernage.

2. Possibilité d'extension des ICPE existantes, quel que soit leur régime, sous réserve de ne pas aggraver les distances réglementaires et de mettre en œuvre l'ensemble des dispositions nécessaires afin d'assurer leur compatibilité avec les milieux environnants, ainsi que d'éviter ou, à défaut, de réduire autant que possible les nuisances et les dangers éventuels.

3. Uniquement les ICPE nouvelles soumises à déclaration, répondant à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.

4 Les abris pour animaux* sont autorisés dans la limite d'un seul abri pour animaux par unité foncière, et sous réserves des conditions cumulatives suivantes :

- Emprise au sol limitée à 20 m² au maximum (surface autorisée en plus du forfait de 50m² des extensions et annexes des maisons existantes) ;
- Hauteur maximale de 3 m ;
- La structure est adaptée aux besoins des animaux et compatibles avec l'environnement ;
- Ne pas être localisé en zone PPRI.

5.2.2 Destinations et sous-destinations

Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit
----------	--	----------

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	UB, UBr	1AUb	1AUha
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement*	2		3
	Hébergement	2		3
Commerce et activités de service	Artisanat*et Commerce* de détail	4	4	
	Restauration			
	Commerce de gros*			
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique	5		
	Hôtel			
	Cinéma			
Equipements 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			
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs *			
	Autres équipements recevant du public			
	Lieux de culte			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie*	6		
	Entrepôt*	6		
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1 - possibilité de confortation d'un existant (extension de bâtiment*, création de bâtiment*, reprise par une autre activité de même sous-destination)

2 – En zone UB, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sans conditions. Dans la zone UBr, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites, sauf dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur une unité foncière de minimum 1500m² en cohérence avec les dispositions de l'OAP sectorielle. Pour le reste, seules sont autorisées, les annexes, vérandas et extensions des constructions existantes compatibles avec les orientations de l'OAP sectorielle.

3 – secteur réservé aux constructions constituant l'habitat permanent de son utilisateur et étant édifiées sans fondations (dit habitat alternatif).

4 : nouvelles constructions autorisées sans limite de surface uniquement dans les secteurs identifiés comme périmètre de centralité commerciale* au règlement graphique. Dans les secteurs hors périmètre de centralité commerciale, est autorisé uniquement le maintien et l'extension limitée des activités existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite 400m² de surface de plancher.

5 : autorisé, sous réserve de compatibilité avec la proximité de l'habitat

6 : possibilité de confortation d'un existant et autorisation des constructions dédiées aux activités artisanales destinées au secteur de la construction, sous réserve de ne pas augmenter les risques, pollution et nuisances pour le voisinage

5.2.3 Conditions détaillées relatives à la mixité urbaine et sociale

Pour les nouveaux programmes de logements des pôles principaux* :

- De 5 logements et plus, un minimum de **20% de logements aidés, devra être réalisé sur la commune de Vallet.**
- De 10 logements et plus, un minimum de **20% de logements aidés, devra être réalisé sur les communes de Divatte-sur-Loire, Le Loroux-Bottereau et Saint-Julien de-Concelles.**

Pour les nouveaux programmes de logements **des pôles de proximité*** de 15 logements et plus :

- Un minimum de **20% de logements aidés** devra être réalisé pour **la commune du Pallet,**
- un minimum de **10% de logements aidés** devra être réalisé pour **les autres communes.**

L'instruction de la production de logements aidés est appréciée à l'échelle de l'opération d'ensemble, notamment lorsque le projet s'inscrit dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.2.4 Conditions détaillées relatives aux implantations

Au sein de la bande de 20 mètres de profondeur :

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile : les constructions devront s'implanter à l'alignement* ou en recul (pas de minimum imposé), à l'exception des éventuels garages dont l'implantation doit se faire à 5 mètres minimum.
- Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative en s'alignant sur le bâti environnant. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives un retrait minimum de 3 mètres devra être respecté.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur :

- Implantation par rapport aux limites séparatives : le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment* projeté sans que ce dernier ne soit inférieur à 3 mètres.
- En zone Ub, les constructions en second rideau devront veiller à ne pas compromettre l'intimité des cœurs d'îlots, préserver les vues sur les fonds voisins et favoriser l'ensoleillement des terrains.

Les Annexes* peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. Cas particulier des piscines : les piscines devront s'implanter à une distance égale à la profondeur et/ou hauteur du bassin par rapport aux limites séparatives. Cette distance d'implantation se mesure par rapport à la margelle.

Conditions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Si la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade, un porche, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Si l'implantation s'effectue dans le prolongement de la façade existante et au-delà.
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité depuis les voies routières : des reculs différents pourront être imposés.

- Dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement* autre, l'implantation des nouvelles constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement de l'immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le recul ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction contiguë la plus proche de l'alignement* de la voie.
- Si l'Implantation* alternative rentre dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Si l'Implantation* vise à minimiser les ombres portées sur les constructions* voisines
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, si ces extensions ne réduisent pas la marge de recul
- Dans le cas d'une parcelle d'angle, un alignement* sur une seule des limites de voies pourra être autorisé
- Dans le cadre d'une opération au sein d'une Orientations d'Aménagement* et de Programmation, un recul pourra être autorisé sur l'ensemble des limites séparatives en respectant un minimum de 3 mètres
- Le long des routes départementales, des marges de reculs spécifiques sont à respecter (cf. 4.2 du présent règlement)

Marges de retrait spécifiques

En zone UB, UBr, 1AUb

Lorsque les constructions ne sont pas mitoyennes, une distance minimale de 4m entre deux constructions principales devra être respecté (hors annexes).

Implantation par rapport à la zone N :

- **Un retrait minimum de 5 mètres entre la construction principale et la limite séparative** devra être respecté. Cette règle ne s'applique pas aux annexe* et aux extensions des bâtiments* existants à la date d'approbation du PLUi, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire le retrait existant avec la zone N.

Implantation par rapport aux zones A, Av et An :

- **Un retrait minimum de 10 mètres** devra être respecté entre toute nouvelle construction **et la limite des zones A, Av et An**. Cette règle ne s'applique pas aux annexes* et aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire le retrait existant avec la zone A, Av ou An.
- Règle de réciprocité (article L11-3 du code rural et la pêche maritime) : sauf dispositions contradictoires du règlement sanitaire départemental, la création de nouveaux logements sera interdite à moins de 50m d'un chai ou d'un bâtiment agricole (comprenant les GAP et serres agricoles) et 100m d'un bâtiment d'élevage et ICPE.

5.2.5 Conditions détaillées relatives aux emprises au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

5.2.6 Conditions générales relatives aux hauteurs

Conditions générales

La hauteur maximale des constructions autorisée (hors annexes*) est celle indiquée aux plans des hauteurs (pièces 5.2 du présent règlement).

Secteurs d'habitat

	R+1+couronnement
	R+2+couronnement
	R+3+couronnement
	R+4+couronnement

(Exemple de légende)

La hauteur maximale des annexes* à la construction principale ne peut excéder 3,5 mètres au point le plus haut.

Conditions détaillées

Une étude d'ensoleillement devra être réalisée pour les immeubles collectifs à vocation principale d'habitation, à partir d'une hauteur supérieure ou égale à R+2+couronnement.

Des dépassements de hauteurs sont possibles dans les cas de figure suivants :

- En présence d'un bâtiment* existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment* ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment* peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment* sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Règle spécifique aux constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

En zone U et AU, quels que soient les secteurs et dès lors qu'elles sont autorisées dans le secteur concerné par le projet, les constructions de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ne présentent pas de limitation de hauteur.

Lorsque les OAP définissent des règles de volumétrie différentes du règlement écrit (emprise au sol, hauteur, implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives), les OAP s'appliquent prioritairement et indépendamment du règlement écrit.

5.2.7 Edification des clôtures*

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures* sur l'ensemble des onze communes de la communauté de communes Sèvre et Loire du territoire de la CCSL, conformément à la délibération du conseil communautaire annexée au PLUi.

Conditions générales

Les clôtures* et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des

constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures* seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures* voisines. Les compteurs et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la clôture.

Pour toutes les clôtures* (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, blocs béton, plaques fibrociment hors soutènement...) sont interdits, sauf en cas d'utilisation de plaques béton dans le cadre d'un usage en soubassement de la clôture et dans la limite de 0,30m.

Pour les clôtures* en limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture* en façade principale sera recherché.

Dans les opérations d'aménagement* d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures* respectent l'esprit initial de l'opération.

Aspects et hauteurs des clôtures*

Les clôtures* présenteront les caractéristiques suivantes en termes de hauteurs, de typologies et d'intégration :

Hauteur des clôtures :

Les clôtures* ne pourront excéder 1,80 mètres en façade sur voie (1m maximum pour les clôtures* pleines) et 2,00 en limite séparative (1m maximum pour les clôtures* pleines). Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale (haie vive d'essences locales et adaptées au changement climatique).

Règle spécifique aux constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » : la hauteur des clôtures* sera adaptée à l'usage de l'équipement, elles feront l'objet d'une bonne insertion paysagère.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures* patrimoniales semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour la reconstruction et le prolongement d'un mur existant édifié avant la date d'approbation du PLUi de hauteur initiale supérieure à 1 m,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux
- Pour des raisons de sécurité avérée ou d'utilité publique.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

D'autres prescriptions spécifiques mentionnées par le PPRI en annexe sont en prendre en considération pour les zones concernées.

5.2.8 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'aménagement* global notamment en cas d'opération d'ensemble doit permettre de maintenir les continuités vertes, de préserver les arbres et les ensembles paysagers existants, de favoriser le développement des espaces de ressourcement et participer à la réduction des îlots de chaleur.

5.3 DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES UC

La zone UC correspond aux villages à vocation principale d'habitat. Les sous-secteurs UC1 et UC2 ont vocation à gérer les enjeux de densité (limitation de la constructibilité en zone UC2 afin de gérer ces problématiques).

Les secteurs concernés par les zones inondables définies par les PPRI de la Loire Amont et de la Sèvre Nantaise, reportées pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions desdits PPRI. Sur l'ensemble de ces secteurs, les prescriptions du PPRI applicable doivent être respectées et se superposent au règlement du présent PLUi. En cas de contradiction entre les règles, la disposition la plus contraignante s'impose au projet.

SECTION 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Toute destination ou sous-destination non autorisée est interdite. De même, tout type d'activité non autorisé est interdit. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit ou à des travaux de génie écologique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

5.3.1 Affectations, usages des sols et types d'activités

Autorisé Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée) Interdit

Affectations, usages des sols et types d'activités	UC1, UC2
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Le stationnement de caravanes isolées	1
Les dépôts de véhicules	
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers	
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes	2
Les ICPE nouvelles	3
Abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole)	4

1 Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf s'il se fait sur l'unité foncière ou dans les bâtiments*et annexes*où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée, pour de l'hivernage.

2. Possibilité d'extension des ICPE existantes, quel que soit leur régime, sous réserve de ne pas aggraver les distances réglementaires et de mettre en œuvre l'ensemble des dispositions nécessaires afin d'assurer leur compatibilité avec les milieux environnants, ainsi que d'éviter ou, à défaut, de réduire autant que possible les nuisances et les dangers éventuels.

3. Uniquement les ICPE nouvelles soumises à déclaration, répondant à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.

4 Les abris pour animaux* sont autorisés dans la limite d'un seul abri pour animaux par unité foncière, et sous réserves des conditions cumulatives suivantes :

- Emprise au sol limitée à 20 m² au maximum (surface autorisée en plus du forfait de 50m² des extensions et annexes des maisons existantes) ;
- Hauteur maximale de 3 m ;
- La structure est adaptée aux besoins des animaux et compatibles avec l'environnement ;
- Ne pas être localisé en zone PPRI.

5.3.2 Destinations et sous-destinations

Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit
----------	--	----------

Destination*s des constructions	Sous-destination*s des constructions	UC1, UC2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement*	
	Hébergement	
Commerce* et activités de service	Artisanat*et Commerce* de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros*	
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement touristique	
	Hôtel	
	Cinéma	
Equipements 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	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs *	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie*	2
	Entrepôt*	2
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1 - possibilité de confortation d'un existant (extension de bâtiment*, création de bâtiment*, reprise par une autre activité de même sous-destination) .

2 : possibilité de confortation d'un existant et autorisation des constructions dédiées aux activités artisanales destinées au secteur de la construction, sous réserve de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.

5.3.3 Conditions détaillées relatives à la mixité urbaine et sociale

Pour les nouveaux programmes de logements des **pôles principaux*** :

- De 10 logements et plus, un minimum de **20% de logements aidés**, devra être réalisé sur les **communes de Vallet, Divatte-sur-Loire, Le Loroux-Bottereau et Saint-Julien-de-Concelles**.

Pour les nouveaux programmes de logements des **pôles de proximité*** de 15 logements et plus :

- Un minimum de **20% de logements aidés** devra être réalisé pour la **commune du Pallet**,
- un minimum de **10% de logements aidés** devra être réalisé pour les **autres communes**.

L'instruction de la production de logements aidés est appréciée à l'échelle de l'opération d'ensemble, notamment lorsque le projet s'inscrit dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.3.4 Conditions détaillées relatives aux implantations

UC1	UC2
Au sein de la bande de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile	
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile : les constructions devront s'implanter à l'alignement* ou en recul. En cas de recul, un recul de 3 mètres minimum devra être respecté, à l'exception des éventuels garages dont l'implantation doit se faire à 5 mètres minimum.	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile : les constructions devront s'implanter à l'alignement* ou en recul. En cas de recul, un recul de 3 mètres minimum devra être respecté, à l'exception des éventuels garages dont l'implantation doit se faire à 5 mètres minimum.
Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative en s'alignant sur le bâti environnant. En cas de retrait, une distance de 3 mètres minimum avec la limite séparative devra être respectée.	Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative et à l'alignement* du bâti environnant. En cas de retrait, une distance de 3 mètres minimum avec la limite séparative devra être respectée.
Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile	
Implantation par rapport aux limites séparatives : le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment* projeté sans que ce dernier ne soit inférieur à 3 mètres.	Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes et les annexes*.

Les Annexes* peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. Cas particulier des piscines : les piscines devront s'implanter à une distance égale à la profondeur et/ou hauteur du bassin par rapport aux limites séparatives. Cette distance d'implantation se mesure par rapport à la margelle.

Conditions particulières

Marges de retrait spécifiques

Par rapport à la zone N :

- **Un retrait minimum de 5 mètres entre la construction principale et la limite séparative** devra être respecté. Cette règle ne s'applique pas aux annexes* et aux extensions des bâtiments* existants à la date d'approbation du PLUi, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire le retrait existant avec la zone N.

Par rapport aux zones A, Av et An :

- **Un retrait minimum de 10 mètres** devra être respecté entre toute nouvelle construction **et la limite des zones A, Av et An**. Cette règle ne s'applique pas aux annexes* et aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire le retrait existant avec la zone A, Av ou An.
- Règle de réciprocité (article L11-3 du code rural et la pêche maritime) : sauf dispositions contradictoires du règlement sanitaire départemental, la création de nouveaux logements sera interdite à moins de 50m d'un chai ou d'un bâtiment agricole (comprenant les GAP et serres agricoles) et 100m d'un bâtiment d'élevage et ICPE.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Si la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade, un porche, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Si l'implantation s'effectue dans le prolongement de la façade existante et au-delà.
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité depuis les voies routières : des reculs différents pourront être imposés.
- Dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement* autre, l'implantation des nouvelles constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement de l'immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le recul ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction contiguë la plus proche de l'alignement* de la voie.
- Si l'Implantation* alternative rentre dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Si l'Implantation* vise à minimiser les ombres portées sur les constructions* voisines
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, si ces extensions ne réduisent pas la marge de recul
- Dans le cas d'une parcelle d'angle, un alignement* sur une seule des limites de voies pourra être autorisé
- Dans le cadre d'une opération au sein d'une Orientations d'Aménagement* et de Programmation, un recul pourra être autorisé sur l'ensemble des limites séparatives en respectant un minimum de 3 mètres
- Le long des routes départementales, des marges de reculs spécifiques sont à respecter (cf. 4.2 du présent règlement)

5.3.5 Conditions détaillées relatives aux emprises au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

5.3.6 Conditions générales relatives aux hauteurs

Conditions générales

La hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitation est celle détaillée dans le tableau suivant :

UC1	UC2
Au sein de la bande de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile	
La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+couronnement.	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+couronnement.
Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile	
La hauteur des nouvelles constructions est limitée au rez-de-chaussée. En cas d'extension de bâtiments*existants, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment* auquel elle s'adosse.	Nouvelles constructions à usage d'habitation non autorisées. En cas d'extension de bâtiments*existants, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment* auquel elle s'adosse.

La hauteur maximale des annexes* à la construction principale ne peut excéder 3,5mètres au point le plus haut.

Conditions détaillées

Une étude d'ensoleillement devra être réalisée pour les immeubles collectifs à vocation principale d'habitation, à partir d'une hauteur supérieure ou égale à R+2+couronnement.

Des dépassements de hauteurs sont possibles dans les cas de figure suivants :

- En présence d'un bâtiment* existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment* ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment* peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment* sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Règle spécifique aux constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

En zone U et AU, quels que soient les secteurs et dès lors qu'elles sont autorisées dans le secteur concerné par le projet, les constructions de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ne présentent pas de limitation de hauteur.

Lorsque les OAP définissent des règles de volumétrie différentes du règlement écrit (emprise au sol, hauteur, implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives), les OAP s'appliquent prioritairement et indépendamment du règlement écrit.

5.3.7 Edification des clôtures*

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures* sur l'ensemble des onze communes de la communauté de communes Sèvre et Loire du territoire de la CCSL, conformément à la délibération du conseil communautaire annexée au PLUi.

Conditions générales

Les clôtures* et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures* seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures* voisines. Les compteurs et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la clôture.

Pour toutes les clôtures* (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, blocs béton, plaques fibrociment hors soutènement...) sont interdits, sauf en cas d'utilisation de plaques béton dans le cadre d'un usage en soubassement de la clôture et dans la limite de 0,30m.

Pour les clôtures* en limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture* en façade principale sera recherché.

Dans les opérations d'aménagement* d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures* respectent l'esprit initial de l'opération.

Aspects et hauteurs des clôtures*

Les clôtures* présenteront les caractéristiques suivantes en termes de hauteurs, de typologies et d'intégration :

Hauteur des clôtures :

Les clôtures* ne pourront excéder 1,80 mètres en façade sur voie (1m maximum pour les clôtures* pleines) et 2,00 en limite séparative (1m maximum pour les clôtures* pleines). Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale (haie vive d'essences locales et adaptées au changement climatique).

Les clôtures devront être conçues pour ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ; clôture avec passage ou surélévation cf. OAP Thématique paysage).

Règle spécifique aux constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » : La hauteur des clôtures* sera adaptée à l'usage de l'équipement, elles feront l'objet d'une bonne insertion paysagère.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures* patrimoniales semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour la reconstruction et le prolongement d'un mur existant édifié avant la date d'approbation du PLUi de hauteur initiale supérieure à 1 m,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux
- Pour des raisons de sécurité avérée ou d'utilité publique.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

D'autres prescriptions spécifiques mentionnées par le PPRI en annexe sont en prendre en considération pour les zones concernées.

5.3.8 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'aménagement* global notamment en cas d'opération d'ensemble doit permettre de maintenir les continuités vertes, de préserver les arbres et les ensembles paysagers existants, de favoriser le développement des espaces de ressourcement et participer à la réduction des ilots de chaleur.

Pour tout projet, une surface minimale de pleine terre* devra être préservée, dans les conditions suivantes.

En zone UC1 :

- Pour les unités foncières inférieures à 500m², un minimum de 40% de surfaces de pleine terre* devra être maintenu
- Pour les unités foncières supérieures à 500m², un minimum de 50% de surfaces de pleine terre* devra être maintenu

En zone UC2 : un minimum de 70% de surfaces de pleine terre* devra être maintenu.

La surface de pleine terre à préserver est calculée sur l'emprise du foncier situé en zone UC (et non sur la totalité de l'unité foncière pouvant être en partie en zone A ou N).

5.4 DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES UL

Les zones **UL** et **1AUL** correspondent aux secteurs urbanisés ou à urbaniser à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs concernés par les zones inondables définies par les PPRI de la Loire Amont et de la Sèvre Nantaise, reportées pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions desdits PPRI. Sur l'ensemble de ces secteurs, les prescriptions du PPRI applicable doivent être respectées et se superposent au règlement du présent PLUi. En cas de contradiction entre les règles, la disposition la plus contraignante s'impose au projet.

SECTION 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Toute destination ou sous-destination non autorisée est interdite. De même, tout type d'activité non autorisé est interdit. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit ou à des travaux de génie écologique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

5.4.1 Affectations, usages des sols et types d'activités

Autorisé Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée) Interdit

Affectations, usages des sols et types d'activités	UL
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Le stationnement de caravanes isolées	1
Les dépôts de véhicules	
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers	
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existante	2
Les ICPE nouvelles	3
Abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole)	

1 Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf S'il se fait sur l'unité foncière ou dans les bâtiments*et annexes*où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée, pour de l'hivernage.

2. Possibilité d'extension des ICPE existantes, quel que soit leur régime, sous réserve de ne pas aggraver les distances réglementaires et de mettre en œuvre l'ensemble des dispositions nécessaires afin d'assurer leur compatibilité avec les milieux environnants, ainsi que d'éviter ou, à défaut, de réduire autant que possible les nuisances et les dangers éventuels.
3. Uniquement les ICPE nouvelles soumises à déclaration, répondant à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.

5.4.2 Destinations et sous-destinations

Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit
----------	--	----------

Destination*s des constructions	Sous-destination*s des constructions	UL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement*	1
	Hébergement	
Commerce* et activités de service	Artisanat*et Commerce* de détail	
	Restauration	2
	Commerce de gros*	
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement touristique	
	Hôtel	
	Cinéma	
Equipements 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	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs *	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie*	
	Entrepôt*	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

1 : Logement* autorisé sous condition de démontrer la nécessité d'une présence permanente sur site.

2 : autorisé uniquement dans le cadre d'une activité lié aux équipements autorisés dans la zone.

5.4.3 Conditions détaillées relatives à la mixité urbaine et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.4.4 Conditions détaillées relatives aux implantations

Non réglementé

Marges de retrait spécifiques

Par rapport à la zone N :

- **Un retrait minimum de 5 mètres entre la construction principale et la limite séparative** devra être respecté. Cette règle ne s'applique pas aux annexe* et aux extensions des bâtiments* existants à la date d'approbation du PLUi, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire le retrait existant avec la zone N.

Par rapport aux zones A, Av et An :

- **Un retrait minimum de 10 mètres** devra être respecté entre toute nouvelle construction **et la limite des zones A, Av et An**. Cette règle ne s'applique pas aux annexes* et aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire le retrait existant avec la zone A, Av ou An.

Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité et de visibilité depuis les voies routières
- Dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement* autre, l'implantation des nouvelles constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement de l'immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le recul ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction contigüe la plus proche de l'alignement* de la voie.
- Pour préserver un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Pour minimiser les ombres portées sur les constructions* voisines
- Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, si ces extensions ne réduisent pas la marge de recul
- Dans le cas d'une parcelle d'angle, un alignement* sur une des limites de voies pourra être imposé
- Le long des routes départementales, des marges de reculs spécifiques sont à respecter (cf. 4.2 du présent règlement)

5.4.5 Conditions détaillées relatives aux emprises au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée

5.4.6 Conditions générales relatives aux hauteurs

Non règlementé.

5.4.7 Edification des clôtures*

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures* sur l'ensemble des onze communes de la communauté de communes Sèvre et Loire du territoire de la CCSL, conformément à la délibération du conseil communautaire annexée au PLUi.

Conditions générales

Les clôtures* et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures* seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures* voisines. Les compteurs et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la clôture.

Pour toutes les clôtures* (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, blocs béton, plaques fibrociment hors soutènement...) sont interdits, sauf en cas d'utilisation de plaques béton dans le cadre d'un usage en soubassement de la clôture et dans la limite de 0,30m.

Pour les clôtures* en limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture* en façade principale sera recherché.

Dans les opérations d'aménagement* d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures* respectent l'esprit initial de l'opération.

Aspects et hauteurs des clôtures*

Les clôtures* présenteront les caractéristiques suivantes en termes de hauteurs, de typologies et d'intégration :

Les clôtures* ne pourront excéder 2,00 mètres en façade sur voie comme en limite séparatives. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale ne pouvant dépasser 2,00 mètres (haie vive d'essences locales et adaptées au changement climatique).

Règle spécifique aux constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » :

La hauteur des clôtures* sera adaptée à l'usage de l'équipement, elles feront l'objet d'une bonne insertion paysagère.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures* patrimoniales semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour la reconstruction et le prolongement d'un mur existant édifié avant la date d'approbation du PLUi de hauteur initiale supérieure à 1 m,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),

- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux
- Pour des raisons de sécurité avérée ou d'utilité publique.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

D'autres prescriptions spécifiques mentionnées par le PPRI en annexe sont en prendre en considération pour les zones concernées.

5.2.8 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les aménagements* favoriseront le maintien des continuités vertes, la préservation des arbres et des ensembles paysagers existants.

5.6 DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES : UE ET 1AUE

Les zones UE et 1AUE correspondent aux secteurs urbanisés ou à urbaniser à vocation principale d'activités économiques. Ces zones sont divisées en plusieurs sous-secteurs :

- **UEs et 1AUEs** : zones d'activités « Stratégiques »
- **UEsa** : zone dédiée aux « établissements de santé et d'action social »
- **UEpu** : zones d'activités « Périurbaines »
- **UEpum et 1AUEpum** : zones d'activités « Périurbaine avec volet mobilité »
- **UEpro et 1AUEpro** : zones d'activités « Productives »
- **UEc** : zones d'activités « Commerciales »
- **UEmix** : zones d'activités « Mixte » (les sous-secteurs UEmix1 et UEmix2 ont vocation à traiter des sous destinations autorisées dans la zone)

Les secteurs concernés par les zones inondables définies par les PPRI de la Loire Amont et de la Sèvre Nantaise, reportées pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions desdits PPRI. Sur l'ensemble de ces secteurs, les prescriptions du PPRI applicable doivent être respectées et se superposent au règlement du présent PLUi. En cas de contradiction entre les règles, la disposition la plus contraignante s'impose au projet.

SECTION 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Toute destination ou sous-destination non autorisée est interdite. De même, tout type d'activité non autorisé est interdit. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit ou à des travaux de génie écologique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

5.6.1 Affectations, usages des sols et types d'activités

Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit
----------	--	----------

Affectations, usages des sols et types d'activités	UEs 1AUEs	UEpu	UEpro 1AUEpro	UEpum 1AUEpum	UEmix 1 et 2	UEc	UEsa
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs							
Le stationnement de caravanes isolées							

Les dépôts de véhicules	1	1	1	1	1	1	1
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers	2	2	2	2	2	2	2
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes	3	3	3	3	3	3	3
Les ICPE nouvelles	4	5	4	5	5	5	5
Abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole)							

1 Les dépôts de véhicules, sont interdits, sauf (conditions cumulatives) :

- S'ils sont liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate,
- S'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.

2 Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sont interdits, sauf :

- S'ils sont liés à une activité existante et/ou autorisée dans la zone,
- Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

3. Possibilité d'extension des ICPE existantes, quel que soit leur régime, sous réserve de ne pas aggraver les distances réglementaires et de mettre en œuvre l'ensemble des dispositions nécessaires afin d'assurer leur compatibilité avec les milieux environnants, ainsi que d'éviter ou, à défaut, de réduire autant que possible les nuisances et les dangers éventuels.

4. Autoriser pour les trois régimes d'ICPE (autorisation, enregistrement, déclaration)

5. Uniquement les ICPE nouvelles soumises à déclaration, répondant à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.

5.6.2 Destinations et sous-destinations (zones UE ET 1AUe)

		Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)			Interdit			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	UEs « stratégiques » 1AUes	UEpu Périurbaines	UEpro Productives 1AUepro	UEpum « périurbaine avec volet mobilité » 1AUepum	UEmix « Mix »		UEc Commerciales	UEsa
						1	2		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole								
	Exploitation forestière								
Habitation	Logement*	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hébergement								
Commerce* et activités de service	Artisanat* et Commerce* de détail	7	7	7	7	2	2	2	11
	Restauration	8	8	8	8	8	8		
	Commerce de gros*								
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	3	3	3			3	10	11
	Hébergement touristique								
	Hôtel								
	Cinéma								
Equipements 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								
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	9							
	Salles d'art et de spectacles								
	Équipements sportifs *								
	Autres équipements recevant du public								
	Lieux de culte								
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie*		4		4	4	4		
	Entrepôt*		5		5	5	5	5	11
	Bureau*	6	6	6					11
	Centre de congrès et d'exposition								
	Cuisine dédiée à la vente en ligne								

1. **Logement***, à condition qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone. Le volume de cette construction sera intégré au bâtiment* principal affecté à l'activité. La surface de ce logement ne devra pas **dépasser 30 m² de surface de plancher***.

2. **Les activités commerciales sont autorisées à condition que leur surface de vente** (surface accessible au public et directement liée à la vente) soit supérieure à **400m²**. Dans le cas de cellules commerciales existantes à la date d'approbation du PLUi inférieures à 400m² leur réhabilitation ou extension sera autorisée.
3. **Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle est possible sous réserve :**
 - Qu'elles constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom, ...) ;
 - Qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment* d'activités ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante. **Dans la limite de 15 % de la surface totale du bâtiment* d'activité.**
4. **Industrie*** Autorisé sous réserve du respect des dispositions relatives aux ICPE exposées au sein de l'article 5.6.1. du présent règlement.
5. **Entrepôts*** uniquement s'ils constituent un complément accessoire à l'activité principale
6. **Bureaux*** dès lors que les constructions sont directement nécessaires et accessoires à une sous destination autorisée dans la zone
7. **Artisanat*et Commerces de détails :** Evolution d'une activité déjà existante (extension de bâtiment, création d'annexe, reprise par une autre activité de même sous-destination) ou complément accessoire à une activité industrielle autorisée dans la zone (magasin d'usine, showroom, etc)
8. **Restauration :** Uniquement dans le cadre de restauration* interne à l'entreprise
9. **Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale :** Uniquement les crèches internes à l'entreprise
10. Uniquement **les constructions en lien avec des activités de loisirs** (salle de sport, escape game...)
11. Uniquement **les activités en lien avec la santé**

5.6.3 Conditions détaillées relatives à la mixité urbaine et sociale

Non règlementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.6.4 Conditions détaillées relatives aux implantations

	Ensemble des zones UE et 1AUE
Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile	Tout bâtiment* doit s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
Par rapport aux limites séparatives	Tout bâtiment* doit s'implanter : - Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives ; - Soit en limite séparative, sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Si la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade, un porche, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Si l'implantation s'effectue dans le prolongement de la façade existante et au-delà.
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité depuis les voies routières : des reculs différents pourront être imposés.
- Dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement* autre, l'implantation des nouvelles constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement de

l'immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le recul ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction contigüe la plus proche de l'alignement* de la voie.

- Si l'Implantation* alternative rentre dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Si l'Implantation* vise à minimiser les ombres portées sur les constructions* voisines
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, si ces extensions ne réduisent pas la marge de recul
- Dans le cas d'une parcelle d'angle, un alignement* sur une des limites de voies pourra être imposé
- Le long des routes départementales, des marges de reculs spécifiques sont à respecter (cf. 4.2 du présent règlement)

Marges de retrait spécifiques

Par rapport aux zones UA, UB, UC1 et UC2 :

Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'activité jouxte une zone **UA, UB, UC1 et UC2**, un retrait minimum de 5 mètres entre la construction et la limite séparative devra être respecté. Cette règle ne s'applique pas aux annexes* et aux extensions des bâtiments* déjà présents dans la marge de retrait de 5m à la date d'approbation du PLUi, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire le retrait existant.

Par rapport à la zone N :

- **Un retrait minimum de 5 mètres entre la construction principale et la limite séparative** devra être respecté. Cette règle ne s'applique pas aux annexes* et aux extensions des bâtiments* existants à la date d'approbation du PLUi, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire le retrait existant avec la zone N.

Par rapport aux zones A, Av et An :

- **Un retrait minimum de 10 mètres** devra être respecté entre toute nouvelle construction **et la limite des zones A, Av et An**. Cette règle ne s'applique pas aux annexes* et aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire le retrait existant avec la zone A, Av ou An.

5.6.5 Conditions détaillées relatives aux emprises au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée

5.6.6 Conditions générales relatives aux hauteurs

Conditions générales

La hauteur maximale des constructions autorisée (hors annexes*) est celle indiquée aux plans des hauteurs (pièces 5.2 du présent règlement).

Hauteur maximale autorisée

■ 11m

■ 16m

(Exemple légende)

Conditions détaillées

Par rapport aux conditions détaillées ci-après, des dépassements de hauteurs sont possibles dans les cas de figure suivants :

- En présence d'un bâtiment* existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment* ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment* peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment* sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Règle spécifique aux constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

En zone U et AU, quels que soient les secteurs et dès lors qu'elles sont autorisées dans le secteur concerné par le projet, les constructions de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ne présentent pas de limitation de hauteur.

5.6.7 Edification des clôtures*

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures* sur l'ensemble des onze communes de la communauté de communes Sèvre et Loire du territoire de la CCSL, conformément à la délibération du conseil communautaire annexée au PLUi.

Conditions générales

Les clôtures* et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures* seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures* voisines. Les compteurs et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la clôture.

Pour toutes les clôtures* (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, blocs béton, plaques fibrociment hors soutènement...) sont interdits, sauf en cas d'utilisation de plaques béton dans le cadre d'un usage en soubassement de la clôture et dans la limite de 0,30m.

Pour les clôtures* en limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture* en façade principale sera recherché.

Dans les opérations d'aménagement* d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures* respectent l'esprit initial de l'opération.

Aspects et hauteurs des clôtures*

Les clôtures* présenteront les caractéristiques suivantes en termes de hauteurs, de typologies et d'intégration :

Les clôtures* ne pourront excéder 2,00 mètres en façade sur voie comme en limite séparatives. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale ne pouvant dépasser 2,00 mètres.

Règle spécifique aux constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et service public » :

La hauteur des clôtures* sera adaptée à l'usage de l'équipements, elles feront l'objet d'une bonne insertion paysagère.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures*patrimoniales semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour la reconstruction et le prolongement d'un mur existant édifié avant la date d'approbation du PLUi de hauteur initiale supérieure à 1 m,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux
- Pour des raisons de sécurité avérée ou d'utilité publique.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

D'autres prescriptions spécifiques mentionnées par le PPRI en annexe sont en prendre en considération pour les zones concernées.

5.6.8 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les aménagements* favoriseront le maintien des continuités vertes, la préservation des arbres et des ensembles paysagers existants.

5.7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUB, 2AUL ET 2AUE

Les zones 2AUB, 2AUL et 2AUE correspondent aux zones à ouvrir à l'urbanisation à moyen/long terme. Elles sont déclinées selon leur vocation principale (habitat, équipement et économie).

Les secteurs concernés par les zones inondables définies par les PPRI de la Loire Amont et de la Sèvre Nantaise, reportées pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions desdits PPRI. Sur l'ensemble de ces secteurs, les prescriptions du PPRI applicable doivent être respectées et se superposent au règlement du présent PLUi. En cas de contradiction entre les règles, la disposition la plus contraignante s'impose au projet.

SECTION 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

5.7.1 Affectations, usages des sols et types d'activités

Toute destination ou sous-destination non autorisée est interdite. De même, tout type d'activité non autorisé est interdit. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit ou à des travaux de génie écologique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit
----------	--	----------

Affectations, usages des sols et types d'activités	2AUB et 2AUL	2AUE
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		
Le stationnement de caravanes isolées		
Les dépôts de véhicules		
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers		
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		
Abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole)		

5.7.2 Destinations et sous-destinations

		Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit
Destination*s des constructions	Sous-destination*s des constructions	2AUB, 2AUL	2AUE	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement*	1		
	Hébergement			
Commerce* et activités de service	Artisanat* et Commerce* de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros*			
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement touristique			
	Hôtel			
	Cinéma			
Equipements 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			
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs *			
	Autres équipements recevant du public			
	Lieux de culte			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie*			
	Entrepôt*			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1 : Sont admises les extensions limitées et annexes* des habitations existantes, dans le respect des dispositions relatives aux implantations et emprise au sol. La création de nouveau logement est interdite.

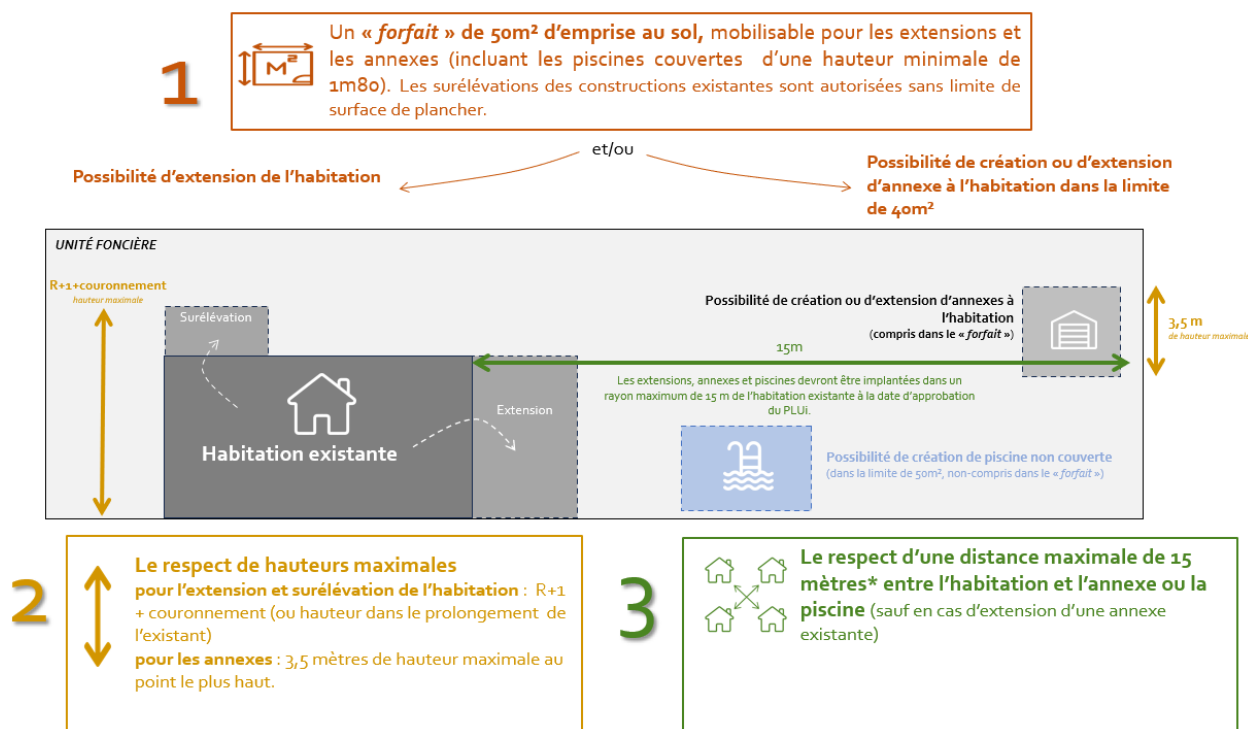
5.7.3 Conditions détaillées relatives à la mixité urbaine et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.7.4 Conditions détaillées relatives aux implantations et emprise au sol

Les extensions limitées et annexes sont autorisées, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :



* Une distance supérieure à 15m pourra être autorisée pour la construction d'annexes et de piscines (couvertes ou non) des habitations repérées en tant que monuments historiques ou situées au sein d'ensembles de bâtiments remarquables ou repérées en tant que patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, une intégration paysagère et patrimoniale adaptée aux qualités du site sera demandée.

Implantation par rapport aux limites séparatives : les extensions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, une distance de 3 mètres minimum avec la limite séparative devra être respectée. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas où la construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respecte pas ce retrait, à condition que l'extension ne réduise pas la marge de retrait existante.

Les Annexes* peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. Cas particulier des piscines : les piscines devront s'implanter à une distance égale à la profondeur et/ou hauteur du bassin par rapport aux limites séparatives. Cette distance d'implantation se mesure par rapport à la margelle.

5.7.5 Conditions détaillées relatives aux emprises au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée

5.7.6 Conditions générales relatives aux hauteurs

Les surélévations et extensions des bâtiments*existants, devront respecter une hauteur maximale de R+1+couronnement.

La hauteur maximale des annexes* à la construction principale ne peut excéder 3,5mètres au point le plus haut.

5.7.7 Edification des clôtures*

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures* sur l'ensemble des onze communes de la communauté de communes Sèvre et Loire du territoire de la CCSL, conformément à la délibération du conseil communautaire annexée au PLUi.

Conditions générales

Les clôtures*et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures*seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures*voisines. Les compteurs et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la clôture.

Pour toutes les clôtures*(en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, blocs béton, plaques fibrociment hors soutènement...) sont interdits, sauf en cas d'utilisation de plaques béton dans le cadre d'un usage en soubassement de la clôture et dans la limite de 0,30m.

Pour les clôtures*en limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture* en façade principale sera recherché.

Dans les opérations d'aménagement* d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures*respectent l'esprit initial de l'opération.

Aspects et hauteurs des clôtures*

Hauteur des clôtures pour les constructions à usage d'habitation :

Les clôtures*présenteront les caractéristiques suivantes en termes de hauteurs, de typologies et d'intégration :

Les clôtures*ne pourront excéder 1,80 mètres en façade sur voie (1m maximum pour les clôtures*pleines) et 2,00 en limite séparative (1m maximum pour les clôtures*pleines). Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale (haie vive d'essences locales et adaptées au changement climatique).

Les clôtures devront être conçues pour ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ; clôture avec passage ou surélévation cf. OAP Thématique paysage)

Hauteur des clôtures pour les constructions à usage agricoles :

Sur les parcelles destinées uniquement à l'activité agricole, seules les clôtures* de type grillage à mouton et poteaux bois sont autorisées.

Règle spécifique aux constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » :

La hauteur des clôtures* sera adaptée à l'usage de l'équipements, elles feront l'objet d'une bonne insertion paysagère.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures* patrimoniales semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour la reconstruction et le prolongement d'un mur existant édifié avant la date d'approbation du PLUi de hauteur initiale supérieure à 1 m,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux
- Pour des raisons de sécurité avérée ou d'utilité publique.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

D'autres prescriptions spécifiques mentionnées par le PPRI en annexe sont en prendre en considération pour les zones concernées.

5.7.8 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Non règlementé.

6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

La zone A correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La **zone A** comprend plusieurs secteurs :

- Le **secteur A** destiné aux activités agricoles
- Le **secteur Av** correspond à des espaces viticoles classés en AOC dans lequel il s'agit de préserver la qualité des sols, des sites et des paysages
- Le **secteur An** correspond à des secteurs agricoles à préserver pour tenir compte de sensibilités environnementales ou paysagères
- Le **secteur Apv**, dédié au développement de projets photovoltaïque structurant.
- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :
 - o Le **secteur Ah**, STECAL habitat en contexte agricole (hameaux)
 - o Le **secteur At**, STECAL à vocation touristique en contexte agricole
 - o Le **secteur Ae**, STECAL à vocation économique (activité isolée en contexte agricole)
 - o Le **secteur Az**, STECAL du zoo de la Boissière du Doré

Les secteurs concernés par les zones inondables définies par les PPRI de la Loire Amont et de la Sèvre Nantaise, reportées pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions desdits PPRI. Sur l'ensemble de ces secteurs, les prescriptions du PPRI applicable doivent être respectées et se superposent au règlement du présent PLUi. En cas de contradiction entre les règles, la disposition la plus contraignante s'impose au projet.

SECTION 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

6.1.1 Affectations, usages des sols et types d'activités

Toute destination ou sous-destination non autorisée est interdite. De même, tout type d'activité non autorisé est interdit. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit ou à des travaux de génie écologique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Autorisé Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée) Interdit

Affectations, usages des sols et types d'activités	A	Av	An	Ah	Apv	Ae, At et Az
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs						Cf. annexe* relative aux STECAL
Le stationnement de caravanes isolées	1			1		
Les dépôts de véhicules						
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers						
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	3	3	3	2		
Abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole)	4		4	4	4	

1 - Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf :

- Pour de l'hivernage s'il se fait sur l'unité foncière ou dans les bâtiments*et annexes*où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée

2 - Les nouvelles ICPE sont interdites, sauf (conditions cumulatives) :

- Si elles ne sont pas soumises à autorisation ou enregistrement,
- Si elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

3 - Les nouvelles ICPE et l'extension des ICPE existantes sont interdites, sauf (conditions cumulatives) :

- Si elles sont nécessaires à l'activité agricole, à l'activité viticole, ou pour les équipements collectifs,
- Si elles sont implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser (pour l'activité agricole et viticole) ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE (pour les équipements collectifs),
- Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

4.- Les abris pour animaux* sont autorisés dans la limite d'un seul abri pour animaux par unité foncière, et sous réserves des conditions cumulatives suivantes :

- Emprise au sol limitée à 20 m² au maximum (surface autorisée en plus du forfait de 50m² des extensions et annexes des maisons existantes) ;
- Hauteur maximale de 3 m ;
- La structure est adaptée aux besoins des animaux et compatibles avec l'environnement
- Ne pas être localisé en zone PPRI.

6.1.2 Destinations et sous-destinations

Dans les secteurs de STECAL, un atlas spécifique (pièce 5.3 du présent dossier) établit les règles relatives aux destinations et sous-destinations autorisées, aux emprises au sol, aux hauteurs maximales, et aux distances d'implantations entre constructions.

		Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)				Interdit
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	A	Av	An	Ah	Apv 1 et Apv2	Ae , At et Az
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1	2	3	3		Cf. annexe relative aux STECAL
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement*	4 et 5	4	4			
	Hébergement						
Commerce* et activités de service	Artisanat*et Commerce* de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros*						
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle						
	Hébergement touristique	4	4	4			
	Hôtel						
	Cinéma						
Equipements 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	6	6	6		77	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs *						
	Autres équipements recevant du public						
	Lieux de culte						
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie*						
	Entrepôt*						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						

1 : Au sein du secteur A, les bâtiments*agricoles nécessaire et directement liés à l'activité agricole sont autorisés, c'est-à-dire :

- Les locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc...

Règle de réciprocité (article L11-3 du code rural et la pêche maritime) :

- o Les constructions agricoles (dont les GAP) devront respecter une distance minimale de 50m par rapport aux habitations existantes et par rapport à toute limite d'une zone U et AU, sauf dispositions contradictoires du règlement sanitaire départemental. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLUi, dès lors que cette extension ne conduit pas à réduire la distance existante.

- Les constructions viticoles devront respecter une distance minimale de 50m par rapport aux habitations existantes et par rapport à toute limite d'une zone U et AU, sauf dispositions contradictoires du règlement sanitaire départemental. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLUi, dès lors que cette extension ne conduit pas à réduire la distance existante.
- Les constructions de bâtiments d'élevage et les ICPE agricoles devront respecter une distance minimale de 100m par rapport aux habitations existantes et par rapport à toute limite d'une zone U et AU, sauf dispositions contradictoires du règlement sanitaire départemental. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLUi, dès lors que cette extension ne conduit pas à réduire la distance existante.
- **Les locaux destinés à la vente directe et la préparation associée de produits locaux cultivés sur place** lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte et qu'elles soient nécessaire et directement lié à l'exploitation doivent être réalisés prioritairement au sein des bâtiments existants. Les nouvelles constructions ne devront pas dépasser 50m² d'emprise au sol.
- **Sont admis, les constructions, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de bâtiments*existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole sous réserve que cette activité :**
 - Se limite à deux hébergements ;
 - Reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
 - Soit réalisée uniquement dans des constructions existantes couvertes et closes représentatives du patrimoine local ou soit réalisé par l'implantation d'hébergements légers de loisir
 - Soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...) ;
 - Que les hébergements légers s'inscrivent à moins de 50 mètres de l'enveloppe de bâtiments*existants appartenant à l'exploitation.

2 : Au sein du secteur Av :

- **Sont admises les constructions* et installations à condition** qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation viticole en place (hors coopératives et négociants) et à condition :
 - Pour les nouvelles constructions, que l'emprise au sol maximum soit limitée à 50m² dans un rayon de 50m des bâtiments*existants appartenant à l'exploitation viticole en place
 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les extensions limitées seront autorisées dans les conditions suivantes :
 - Pour les bâtiments existants ayant une emprise au sol inférieure à 335m² une extension sera autorisée jusqu'à 100m² d'emprise au sol
 - Pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 335m², l'extension sera limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant

Cas particulier des locaux de vente directe et de transformation : ils doivent être réalisés prioritairement au sein de bâtiments*existants. En cas de nouvelles constructions, elles devront s'inscrire dans un périmètre de 50 mètres des bâtiments*existants et ne devront pas dépasser 50m² d'emprise au sol.

- **Sont admis, les constructions, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de bâtiments*existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole sous réserve que cette activité :**
 - o Se limite à deux hébergements
 - o Reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
 - o Soit réalisée uniquement dans des constructions existantes couvertes et closes représentatives du patrimoine local ou soit réalisé par l'implantation d'hébergements légers de loisir
 - o Soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...) ;

Que les hébergements légers s'inscrivent à moins de 50mètres de l'enveloppe de bâtiments*existants appartenant à l'exploitation.

3 : En zone An et Ah, sont uniquement autorisés l'extension des bâtiments* agricoles existants à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 50m² d'emprise au sol et dans les cas suivants :

- o Mise aux normes d'une activité existante
- o Confortation d'une activité existante (extension de bâtiment*), le site pouvant être localisé en zone A ou en zone N, et sous réserve de :
 - S'inscrire en continuité de l'existant
 - Rechercher une insertion paysagère des bâtiments*et installations

4 : Au sein des A, An et Av :

Le changement de destination pour l'habitat ou l'hébergement touristique des bâtiments* identifiés dans le plan de zonage au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et la qualité patrimoniale du bâtiment*. Tout changement de destination est soumis à un avis conforme de la CDPENAF* en zone agricole, et à un avis conforme de la CDNPS en zone naturelle.

Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation et leurs annexes* sont autorisées, sous réserve :

- o De respecter les conditions d'emprise, de distance entre constructions et de hauteur fixées dans les règles de constructibilité spécifiques à l'habitat en zones A et N (cf. article 6.1.4)
- o Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- o D'intégration à l'environnement ;
- o D'une harmonie architecturale entre volume existant et extension réalisée.

5 : En zone A, le logement de fonction devant être justifié par la présence permanente et rapprochée au regard de la nature de l'activité et de sa taille dans le respect des conditions suivantes :

- o Uniquement pour les exploitations justifiant d'au moins trois ans d'activités et disposant d'une surface d'exploitation d'au moins 10 ha.
- o Dans la limite d'un logement par exploitation agricole (GAEC compris) ne devant pas excéder 120 m² de surface de plancher (création ou extension).

Le logement devra être situé à moins de 50 mètres des principaux bâtiments*de l'exploitation nécessitant une présence sur site

6 : En zone A, Av et An, sont admises les constructions* et installations sous les réserves suivantes :

- D'être liée à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements* nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, conduites enterrées et installations annexes de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage etc.) ;
- Les nouvelles constructions* et installations s'il s'agit de constructions* ou d'installations isolées de type : déchèterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration, les énergies renouvelables (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages)...

7 : En zone Apv, sont autorisés les constructions* et aménagements* dès lors qu'il s'agit de projets structurant liés à la production d'énergies renouvelables (centrale photovoltaïque au sol). Le sous-secteur Apv1 (site du Moulin Bondu) correspond à une ancienne carrière et le sous-secteur Apv2 (site de la Noë Bourneau) correspond à une ancienne décharge dont l'aménagement devra prévoir une compatibilité avec la mise en œuvre d'étude de suivi post exploitation suite à la fermeture de la décharge.

6.1.3 Mixité sociale et urbaine

Au sein des secteurs Ah :

- Pour les nouveaux programmes de logements des **pôles principaux*** :
 - De 10 logements et plus, un minimum de **20% de logements aidés, devra être réalisé sur les communes de Vallet, Divatte-sur-Loire, Le Loroux-Bottereau et Saint-Julien-de-Concelles.**

Pour les nouveaux programmes de logements **des pôles de proximité*** de 15 logements et plus :

- Un minimum de **20% de logements aidés** devra être réalisé pour **la commune du Pallet,**
- un minimum de **10% de logements aidés** devra être réalisé pour **les autres communes.**

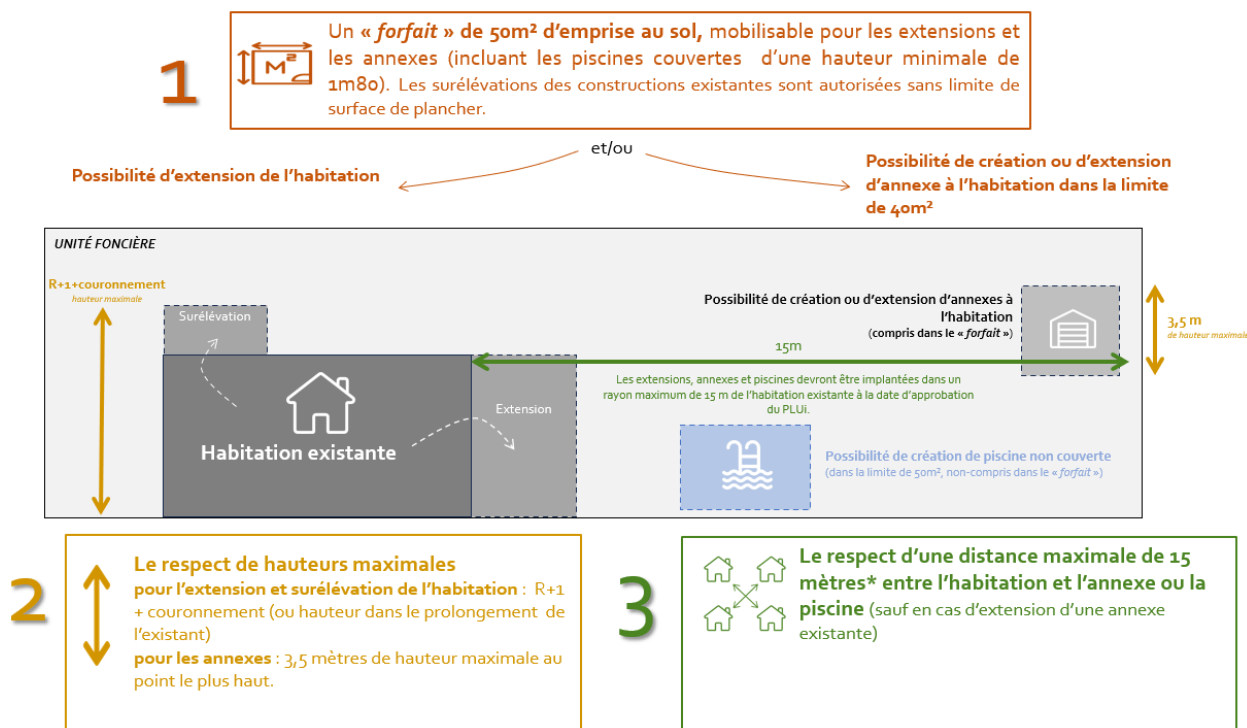
L'instruction de la production de logements aidés est appréciée à l'échelle de l'opération d'ensemble, notamment lorsque le projet s'inscrit dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1.4 Conditions détaillées relatives aux implantations et emprise au sol

Dans les secteurs A, Av et An

Les extensions limitées et annexes sont autorisées, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :



* Une distance supérieure à 15m pourra être autorisée pour la construction d'annexes et de piscines (couvertes ou non) des habitations repérées en tant que monuments historiques ou situées au sein d'ensembles de bâtiments remarquables ou repérées en tant que patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, une intégration paysagère et patrimoniale adaptée aux qualités du site sera demandée.

Implantation par rapport aux limites séparatives : les extensions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, une distance de 3 mètres minimum avec la limite séparative devra être respectée. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas où la construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respecte pas ce retrait, à condition que l'extension ne réduise pas la marge de retrait existante.

Les Annexes* peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. Cas particulier des piscines : les piscines devront s'implanter à une distance égale à la profondeur et/ou hauteur du bassin par rapport aux limites séparatives. Cette distance d'implantation se mesure par rapport à la margelle.

Dans les secteurs Ah

Au sein de la bande de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile** : les constructions devront s'implanter à l'alignement* ou en recul. En cas de recul, un recul de 3 mètres minimum devra être respecté, à l'exception des éventuels garages dont l'implantation doit se faire à 5 mètres minimum.
- **Implantation par rapport aux limites séparatives** : les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative en s'alignant sur le bâti environnant. En cas de retrait, une distance de 3 mètres minimum avec la limite séparative devra être respectée.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- **Implantation par rapport aux limites séparatives** : le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment* projeté sans que ce dernier ne soit inférieur à 3 mètres.

Les Annexes* peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. Cas particulier des piscines : les piscines devront s'implanter à une distance égale à la profondeur et/ou hauteur du bassin par rapport aux limites séparatives. Cette distance d'implantation se mesure par rapport à la margelle.

Conditions particulières

Dans toutes les zones, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Si la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade, un porche, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Si l'implantation s'effectue dans le prolongement de la façade existante et au-delà.
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité depuis les voies routières : des reculs différents pourront être imposés.
- Dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement* autre, l'implantation des nouvelles constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement de l'immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le recul ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction contiguë la plus proche de l'alignement* de la voie.
- Si l'Implantation* alternative rentre dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Si l'Implantation* vise à minimiser les ombres portées sur les constructions* voisines
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, si ces extensions ne réduisent pas la marge de recul
- Dans le cas d'une parcelle d'angle, un alignement* sur une seule des limites de voies pourra être autorisé

En zone Ah, des marges de retraits ou reculs spécifiques sont imposés dans les conditions suivantes :

Par rapport à la zone N :

- **Un retrait minimum de 5 mètres entre la construction principale et la limite séparative** devra être respecté. Cette règle ne s'applique pas aux annexe* et aux extensions des bâtiments* existants à la date d'approbation du PLUi, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire le retrait existant avec la zone N.

Par rapport aux zones A, Av et An :

- **Un retrait minimum de 10 mètres** devra être respecté entre toute nouvelle construction **et la limite des zones A, Av et An**. Cette règle ne s'applique pas aux annexes* et aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire le retrait existant avec la zone A, Av ou An.
- Règle de réciprocité (article L11-3 du code rural et la pêche maritime) : sauf dispositions contradictoires du règlement sanitaire départemental, la création de nouveaux logements sera

interdite à moins de 50m d'un chai ou d'un bâtiment agricole (comprenant les GAP et serres agricoles) et 100m d'un bâtiment d'élevage et ICPE.

6.1.5 Conditions générales relatives aux hauteurs

Conditions générales

Hauteur maximale autorisée en zone Ah, pour les constructions à usage d'habitation :

- **Au sein de la bande de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :** la hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+couronnement.
- **Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :** La hauteur des nouvelles constructions est limitée au rez-de-chaussée. En cas d'extension de bâtiments*existants, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment* auquel elle s'adosse.

La hauteur maximale des annexes*à la construction principale à usage d'habitation ne peut excéder 3,5mètres au point le plus haut.

Hauteur maximale autorisée en zone A, pour les constructions à usage d'habitation :

Les surélévations et extensions des bâtiments*existants devront respecter une hauteur maximale de R+1+couronnement.

La hauteur maximale des annexes*à la construction principale à usage d'habitation ne peut excéder 3,5mètres au point le plus haut.

Hauteur maximale autorisée toute zone, pour les constructions des sous-destinations autre que « logement » :

Non règlementé.

Conditions détaillées (toutes zones)

Des dépassements de hauteurs sont possibles dans les cas de figure suivants :

- En présence d'un bâtiment* existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment* ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment* peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment* sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Règle spécifique aux constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Quels que soient les secteurs et dès lors qu'elles sont autorisées dans le secteur concerné par le projet, les constructions de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ne présentent pas de limitation de hauteur.

6.1.6 Edification des clôtures*

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures* sur l'ensemble des onze communes de la communauté de communes Sèvre et Loire du territoire de la CCSL, conformément à la délibérations du conseil communautaire annexée au PLUi.

Conditions générales

Les clôtures*et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures*seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures*voisines. Les compteurs et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la clôture.

Pour toutes les clôtures*(en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, blocs béton, plaques fibrociment hors soutènement...) sont interdits, sauf en cas d'utilisation de plaques béton dans le cadre d'un usage en soubassement de la clôture et dans la limite de 0,30m.

Pour les clôtures*en limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture* en façade principale sera recherché.

Dans les opérations d'aménagement* d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures*respectent l'esprit initial de l'opération.

Aspects et hauteurs des clôtures*

Hauteur des clôtures pour les constructions à usage d'habitation :

Les clôtures*présenteront les caractéristiques suivantes en termes de hauteurs, de typologies et d'intégration :

Les clôtures*ne pourront excéder 1,80 mètres en façade sur voie (1m maximum pour les clôtures*pleines) et 2,00 en limite séparative (1m maximum pour les clôtures*pleines). Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale (haie vive d'essences locales et adaptées au changement climatique).

Les clôtures devront être conçues pour ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ; clôture avec passage ou surélévation cf. OAP Thématique paysage)

Hauteur des clôtures pour les constructions à usage agricoles :

Sur les parcelles destinées uniquement à l'activité agricole, seules les clôtures*de type grillage à mouton et poteaux bois sont autorisées.

Règle spécifique aux constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » :

La hauteur des clôtures* sera adaptée à l'usage de l'équipements, elles feront l'objet d'une bonne insertion paysagère.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures* patrimoniales semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour la reconstruction et le prolongement d'un mur existant édifié avant la date d'approbation du PLUi de hauteur initiale supérieure à 1 m,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux
- Pour des raisons de sécurité avérée ou d'utilité publique.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

D'autres prescriptions spécifiques mentionnées par le PPRI en annexe sont en prendre en considération pour les zones concernées.

6.1.7 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les aménagements* favoriseront le maintien des continuités vertes, la préservation des arbres et des ensembles paysagers existants.

Pleine terre* :

Pour tout projet **en zone Ah**, une surface minimale de pleine terre* devra être préservée, dans les conditions suivantes :

- Pour les unités foncières inférieures à 500m², un minimum de 40% de surfaces de pleine terre* devra être maintenu
- Pour les unités foncières supérieures à 500m², un minimum de 50% de surfaces de pleine terre* devra être maintenu

La surface de pleine terre à préserver est calculée sur l'emprise du foncier situé en zone Ah (et non sur la totalité de l'unité foncière pouvant être en partie en zone A ou N).

Constructions agricoles :

L'installation de grands abris plastiques et serres devra être accompagnée de plantations de haies bocagères permettant d'atténuer leur impact sur le paysage.

Les bâtiments* agricoles et viticoles devront présenter une bonne intégration à l'environnement

6.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

La **zone N** comprend plusieurs secteurs répondant aux diverses situations locales :

- **Le secteur N** correspond aux espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux, à l'exception de la confortation mesurée des habitations existantes, ainsi que des stations d'épuration, déchetteries, recyclerie(etc.) et des aménagements* et réseaux nécessaires pour ces équipements.
- **Le secteur NI** correspond à des secteurs touristiques ou de loisirs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **Le secteur Nf** correspond à des secteurs couverts par des plans de gestion forestière.
- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :
 - **Le secteur Nt** correspond aux STECAL à vocation touristique localisés en milieu naturel
 - **Le secteur Ne** : correspond aux STECAL à vocation économique localisés en milieu naturel. Chaque secteur faisant l'objet de règles spécifiques, les secteurs Ne font l'objet d'un numéro complémentaire (Ne1, Ne2, ...).
 - **Le secteur Ngv** correspond aux emplacements destinés spécifiquement à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil)
 - **Le secteur Ntf** correspond aux terrains familiaux d'accueil des gens du voyage
 - **Le secteur Nep** correspond au complexe d'accueil des déchets du Loroux-Bottereau

Les secteurs concernés par les zones inondables définies par les PPRI de la Loire Amont et de la Sèvre Nantaise, reportées pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions desdits PPRI. Sur l'ensemble de ces secteurs, les prescriptions du PPRI applicable doivent être respectées et se superposent au règlement du présent PLUi. En cas de contradiction entre les règles, la disposition la plus contraignante s'impose au projet.

SECTION 1 : DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

6.2.1 Affectations, usages des sols et types d'activités (zones N)

Toute destination ou sous-destination non autorisée est interdite. De même, tout type d'activité non autorisé est interdit. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit ou à des travaux de génie écologique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit
----------	--	----------

Affectations, usages des sols et types d'activités	N	NI	Nf	Ne, Ngv, Nt, Ntf et Nep
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs				Cf. annexe* relative aux STECAL
Le stationnement de caravanes isolées				
Les dépôts de véhicules				
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers				
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	1	1	1	
Les abris pour animaux	2	2	2	

1 - L'extension des ICPE existantes est interdite, sauf (conditions cumulatives) :

- Si elles sont nécessaires à l'activité forestières, ou pour les équipements d'intérêt collectifs,
- Si elles sont implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE (pour les équipements collectifs),
- Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

2.-. Les abris pour animaux* sont autorisés dans la limite d'un seul abri pour animaux par unité foncière, et sous réserves des conditions cumulatives suivantes :

- Emprise au sol limitée à 20 m² au maximum (surface autorisée en plus du forfait de 50m² des extensions et annexes des maisons existantes) ;
- Hauteur maximale de 3 m ;
- La structure est adaptée aux besoins des animaux et compatibles avec l'environnement
- Ne pas être localisé en zone PPRI.

6.2.2 Destinations et sous-destinations (zones N)

Dans les secteurs de STECAL, un atlas spécifique (pièce 5.3 du présent dossier) établit les règles relatives aux destinations et sous-destinations autorisées, aux emprises au sol, aux hauteurs maximales, et aux distances d'implantations entre constructions.

		Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit	
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	N	NI	Nf	Ne, Ngv, Nt, Ntf et Nep
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1			Cf. annexe relative aux STECAL
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement*	2			
	Hébergement				
Commerce* et activités de service	Artisanat*et Commerce* de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros*				
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle				
	Hébergement touristique				
	Hôtel				
	Cinéma				
Equipements 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	3	3 et 4	3	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs *				
	Autres équipements recevant du public				
	Lieux de culte				
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie*				
	Entrepôt*				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				

1 : En zone N, sont uniquement autorisés l'extension des bâtiments* agricoles existants à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 50m² d'emprise au sol et dans les cas suivants :

- Mise aux normes d'une activité existante

- Confortation d'une activité existante (extension de bâtiment*), le site pouvant être localisé en zone A ou en zone N, et sous réserve de :
 - S'inscrire en continuité de l'existant
 - Rechercher une insertion paysagère des bâtiments* et installations

2 : Le changement de destination pour l'habitat ou l'hébergement touristique des bâtiments* identifiés dans le plan de zonage au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et la qualité patrimoniale du bâtiment*. Tout changement de destination est soumis à un avis conforme de la CDPENAF* en zone agricole, et à un avis conforme de la CDNPS en zone naturelle.

Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation et leurs annexes* sont autorisées, sous réserve :

- De respecter les conditions d'emprise, de distance entre constructions et de hauteur fixées dans les règles de constructibilité spécifiques à l'habitat en zones A et N (cf. article 6.2.4)
- Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire
- D'intégration à l'environnement ;
- D'une harmonie architecturale entre volume existant et extension réalisée.

3 : Sont admises les constructions* et installations sous les réserves suivantes :

- D'être liée à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements* nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, conduites enterrées et installations annexes de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage etc.)
- Les nouvelles constructions* et installations s'il s'agit de constructions* ou d'installations isolées de type : déchèterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration, les énergies renouvelables (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) ...

4 : Sont admis les équipements légers à usage de loisirs d'intérêt collectifs sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale ou s'inscrivant dans l'enveloppe des bâtiments* existants (petit mobilier urbain, parcours de santé...).

6.2.3 Mixité sociale et urbaine

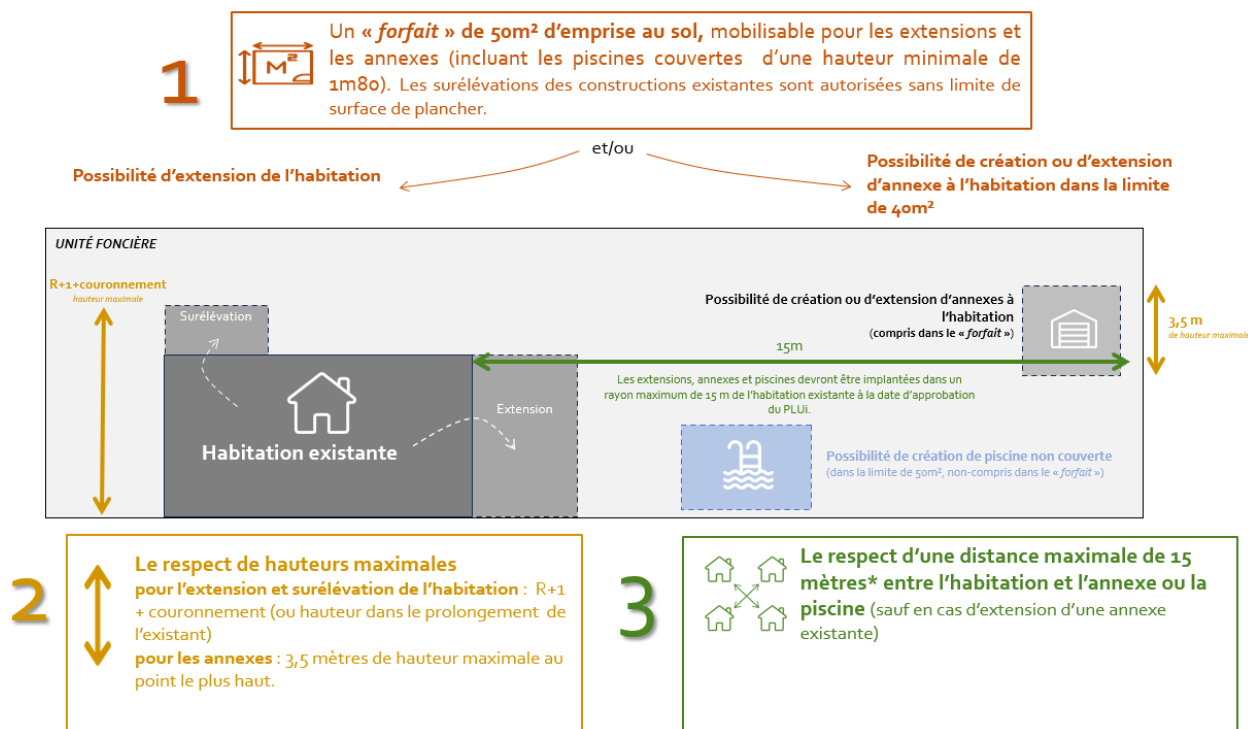
Non règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.2.4 Conditions détaillées relatives aux implantations et emprise au sol

Dans la zone N

Les extensions limitées et annexes sont autorisées, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :



* Une distance supérieure à 15m pourra être autorisée pour la construction d'annexes et de piscines (couvertes ou non) des habitations repérées en tant que monuments historiques ou situées au sein d'ensembles de bâtiments remarquables ou repérées en tant que patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, une intégration paysagère et patrimoniale adaptée aux qualités du site sera demandée.

Implantation par rapport aux limites séparatives : les extensions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, une distance de 3 mètres minimum avec la limite séparative devra être respectée. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas où la construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respecte pas ce retrait, à condition que l'extension ne réduise pas la marge de retrait existante.

Les Annexes* peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. Cas particulier des piscines : les piscines devront s'implanter à une distance égale à la profondeur et/ou hauteur du bassin par rapport aux limites séparatives. Cette distance d'implantation se mesure par rapport à la margelle.

6.2.5 Conditions générales relatives aux hauteurs

Conditions générales

Hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitation :

Les surélévations et extensions des bâtiments*existants devront respecter une hauteur maximale de R+1+couronnement.

La hauteur maximale des annexes*à la construction principale à usage d'habitation ne peut excéder 3,5mètres au point le plus haut.

Hauteur maximale autorisée toute zone, pour les constructions des sous-destinations autre que « logement » :

Non règlementé.

Conditions détaillées

Des dépassements de hauteurs sont possibles dans les cas de figure suivants :

- En présence d'un bâtiment* existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment* ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment* peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment* sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Règle spécifique aux constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Quels que soient les secteurs et dès lors qu'elles sont autorisées dans le secteur concerné par le projet, les constructions de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ne présentent pas de limitation de hauteur.

6.2.6 Edification des clôtures*

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures* sur l'ensemble des onze communes de la communauté de communes Sèvre et Loire du territoire de la CCSL, conformément à la délibérations du conseil communautaire annexée au PLUi.

Conditions générales

Les clôtures*et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures*seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures*voisines. Les compteurs et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la clôture.

Pour toutes les clôtures*(en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, blocs béton, plaques fibrociment hors soutènement...) sont interdits, sauf en cas d'utilisation de plaques béton dans le cadre d'un usage en soubassement de la clôture et dans la limite de 0,30m.

Pour les clôtures*en limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture* en façade principale sera recherché.

Dans les opérations d'aménagement* d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures* respectent l'esprit initial de l'opération.

Aspects et hauteurs des clôtures*

Les clôtures* présenteront les caractéristiques suivantes en termes de hauteurs, de typologies et d'intégration :

Hauteur des clôtures pour les constructions à usage d'habitation :

Les clôtures* ne pourront excéder 1,80 mètres en façade sur voie (1m maximum pour les clôtures* pleines) et 2,00 en limite séparative (1m maximum pour les clôtures* pleines). Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale (haie vive d'essences locales et adaptées au changement climatique).

Les clôtures devront être conçues pour ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ; clôture avec passage ou surélévation cf. OAP Thématique paysage)

Hauteur des clôtures pour les constructions à usage agricoles :

Sur les parcelles destinées uniquement à l'activité agricole, seules les clôtures* de type grillage à mouton et poteaux bois sont autorisées.

Règle spécifique aux constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » : La hauteur des clôtures* sera adaptée à l'usage de l'équipement, elles feront l'objet d'une bonne insertion paysagère.

Dispositions particulières (toutes zones)

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures* patrimoniales semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour la reconstruction et le prolongement d'un mur existant édifié avant la date d'approbation du PLUi de hauteur initiale supérieure à 1 m,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux
- Pour des raisons de sécurité avérée ou d'utilité publique.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

D'autres prescriptions spécifiques mentionnées par le PPRI en annexe sont en prendre en considération pour les zones concernées.

6.2.7 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les aménagements* favoriseront le maintien des continuités vertes, la préservation des arbres et des ensembles paysagers existants.