PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
Paulx

Département de Loire Atlantique

Dossier d'Approbation



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

3. Règlement

AGENCE CITTE CLAES
6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz

SOMMAIRE

TITRE I. PREAMBULE et lexique 3

PREAMBULE 4

LEXIQUE 6

TITRE II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 16

CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS 17

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE 23

CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2 27

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U et AU 28

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMeration 33

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS 34

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION 34

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS vis-à-vis des servitudes 34

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 36

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES a la zone UA 37

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES a la zone UB 48

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur UE 61

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur UL 70

TITRE IV.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 78

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES a la zone 1AUR 79

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES a la zone 1AUZ 87

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur 2AU 97

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 100

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES a la zone A 101

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES a la zone Ac 115

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES a la zone Ad 121

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES a la zone Ae 127

TITRE VI.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES..... 133

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES aux Secteurs N 134

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES aux secteurs Nei 139

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES aux secteurs Nl 143

TITRE VII. ANNEXES 148

TITRE I. PREAMBULE ET LEXIQUE

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Paulx.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

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

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- zones urbaines du cœur de bourg à vocation mixte : **Ua**
- zones urbaines à dominante d'habitat : **Uba, Ubb**
- zones urbaines à dominante d'habitat, potentiellement inondables : **Ubi**
- zones urbaines à vocation économique : **Uee, Uec, Uep**
- zones urbaines destinées à l'accueil des équipements présentant un intérêt public ou collectif tels que les équipements sportifs, socioculturels, éducatifs de loisirs, services publics, associatifs, établissements publics de santé, … : **Ul**
- zones urbaines destinées à l'accueil des équipements présentant un intérêt public ou collectif, potentiellement inondable : **Uli**

Les Zones à Urbaniser (AU)

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

- lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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

- zones de renouvellement urbain à dominante d'habitat : **1AUr**
- zone à urbaniser à dominante d'habitat, de la ZAC multisites : **1AUz**
- zone fermée à l'urbanisation destinée à l'urbanisation à terme : **2AU**

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone **A** 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 :

- un secteur **Ac** : secteur agricole de négoce de « Monte A Peine »
- un secteur **Ad** : STECAL économique lié à l'agriculture
- un secteur **Ae** : STECAL économique
- un secteur **Ai** : secteur agricole potentiellement inondable

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non. La zone N comprend :

- une zone **N** 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.
- un secteur **Nei** : secteur naturel potentiellement inondable à vocation d'équipement
- un secteur **Ni** : secteur naturel potentiellement inondable
- un secteur **Nl** : secteur naturel de loisirs du Falleron et de « Monte A Peine »
- un secteur **Nli** : secteur naturel de loisirs potentiellement inondable

CONTENU DU REGLEMENT

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

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

- les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme
- les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- en zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Seules les annexes sont autorisées
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme
- les zones humides et cours d'eau non canalisés
- en zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11 et L 151-19 du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

Le présent document est constitué :

- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**)
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**)
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement
- d'annexes au règlement (**Titre VII**) comprenant :
  - une liste des espèces invasives du département,
  - une liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N,
  - une carte d'application des règles d'urbanisme du schéma routier du département.

LEXIQUE

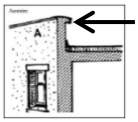
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. **Dans 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, …. 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. L'abri de jardin est considéré comme une annexe.

ABRI 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. L'abri pour animaux n'est pas considéré comme une annexe.

ACCES : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée. Un accès dessert 2 lots maximum. Un accès doit faire 4m minimum de large en tout point.

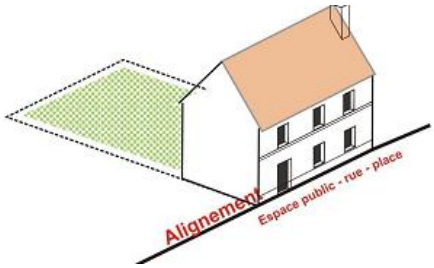
ACROTERE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

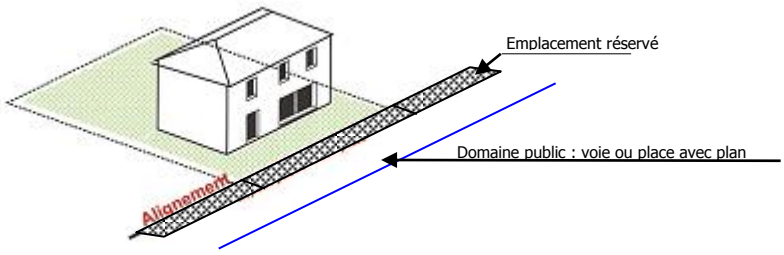


ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant ou à une limite séparative d'unité foncière.

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.



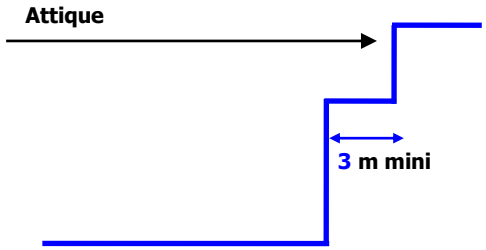


AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements.

ANNEXE : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne doit pas être accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Une annexe ne peut devenir un bâtiment d'habitation avec pièce de vie.

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment.

ATTIQUE : dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait de 3 mètres au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **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 services où s'effectue 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. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage 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.

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

BATIMENT : un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

BATIMENT PRINCIPAL OU CONSTRUCTION PRINCIPALE : 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.

BUREAUX : voir définition de « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

Carport : abri couvert et ouvert sur 2 côtés minimum, sous lequel se rangent la ou les voitures. La hauteur autorisée pour les carports est identique à celle autorisée pour les annexes. Leur implantation est régie par les règles s'appliquant aux constructions.

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.

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 (voir définition de l'emprise au sol).

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT 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 et accessoirement la présentation de biens.

- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL :** cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
  Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
  Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.

- **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 cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
  HEBERGEMENT TOURISTIQUE : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
  HEBERGEMENT HOTELIER : il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).

- **RESTAURATION :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

COMMERCES DE DETAIL ET DE GROS : voir définition de « commerce et activités de services ».

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. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

CONSTRUCTION EXISTANTE : une construction est considérée comme existante si elle a une existence légale et cumule les conditions suivantes :

- le bâtiment ne soit pas en état de ruine (le bâtiment présente le caractère d'une ruine dès lors qu'un quart des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits) ;
- la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions ou que 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.

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 ;
- 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.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires». 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 services** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

- la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » 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 secondaires ou tertiaires** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ENTREPOT : voir définition de « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.
On distingue deux types d'équipement collectif :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.).

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme 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.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'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 ASSIMILES** : cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : cette sous-destination recouvre les 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** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **EQUIPEMENTS SPORTIFS** : cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs

destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public, les parcours de santé,…

- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : cette sous-destination recouvre les 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 « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

EQUIPEMENTS SPORTIFS : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

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.

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, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.

- **EXPLOITATION FORESTIERE** : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

EXTENSION : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. 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 de la dernière révision du PLU.

EXTENSION MESUREE : toute extension qui n'entraine 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 de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la dernière révision du PLU.

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).

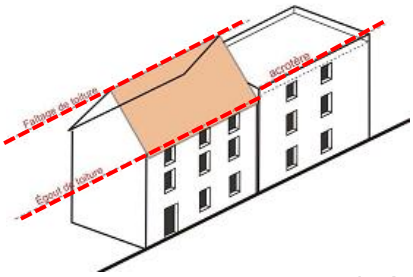
GABARIT : le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

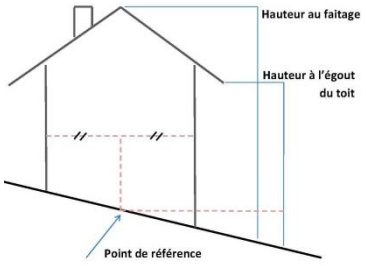
HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **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 foyers 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 ». La sous-destination « logement » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les logements de fonction agricoles.

HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence***) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction…
Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faîtage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou le sommet de l'acrotère pour une toiture terrasse.





*** POINT DE REFERENCE :** constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.
Le point de référence est compté au pied du mur de chaque façade au centre de celle-ci.

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

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation ».

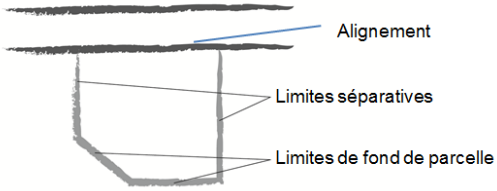
HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE : voir définition « commerce et activités de services ».

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 secondaires ou tertiaires ».

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 : toute limite d'une unité foncière autre que l'**alignement***, et autres que celles délimitant l'unité foncière des **voies et emprises publiques ou privées***. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



LIMITE DE FOND DE PARCELLE : toute limite d'une unité foncière autre que l'**alignement** et autre que celles donnant ou aboutissant sur des **voies publiques ou privées**. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

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 INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

LOGEMENT : voir définition « d'habitation ».

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 2 ans d'exploitation ou de la reconnaissance de « jeunes agriculteurs ».

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).

RECUL DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section 2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

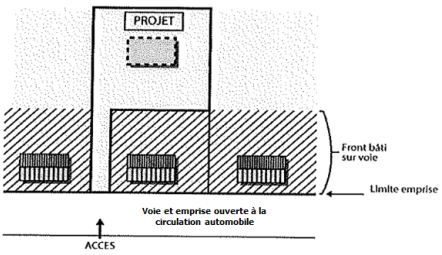
Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.
Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies 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 OU MARGE D'ISOLEMENT : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il/elle 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 de moins de 50cm, 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 surfaces construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures…

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 au sens du code de l'urbanisme.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises,… ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.
Pour l'application de l'article 3 de la section 2, le présent règlement fait une distinction entre 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 aménagements 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.

TITRE II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)
« 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. »

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)
« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE:

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

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 Pays de 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. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

La commune de Paulx est concernée par l'existence d'une voie bruyante : la RD 117 est classée en catégorie 3, c'est-à-dire une largeur affectée par le bruit de 100m à compter du bord de la chaussée.

4. ADAPTATIONS MINEURES

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

4.1. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUITS OU ENDOMMAGES A 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.

4.2. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION 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.

4.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

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.

4.4. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :
1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

5. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

La reconstruction après destruction ou démolition, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

6. PERMIS DE DEMOLIR

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

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs Ua, Ai et A du présent règlement.

Les édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir (voir article ci-après).

7. EDIFICATION DES CLOTURES

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures du présent règlement, conformément à la délibération du 20 septembre 2011 du Conseil Municipal, sauf les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

8. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts

domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

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

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

9. RISQUES D'INONDATIONS

La commune de Paulx est concernée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne, approuvé le 23 novembre 2015. En application des articles L.131-1, 122-1-13 et 123-1-10 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI ainsi qu'avec les dispositions déclinant ceux-ci.

La traduction du PGRI sur la commune de Paulx est l'intégration au PLU des zones inondables du Tenu et du Falleron, respectivement définies par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du bassin versant du Lac de Grand-Lieu et par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des cours d'eau côtiers : les zones concernées sont identifiées au PLU par un indice « i » et comptent des dispositions générales (ci-après) et des dispositions particulières propres à chaque zone.

9.1. PRESERVATION DES ZONES INONDABLES NON URBANISEES (DISPOSITION 1-1 DU PGRI)

En dehors des zones urbanisées, les zones inondables seront préservées de toute urbanisation nouvelle.

Par exception à ce 1er alinéa, dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis :

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés, démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements fluviaux) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Dans les secteurs exposés à des risques très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur.

9.2. PRESERVATION DES ZONES D'EXPANSION DES CRUES (DISPOSITION 1-2 DU PGRI)

Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, est interdite la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai dans les zones inondables, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets. (Pour l'application de cette disposition, sont considérés comme digue, les ouvrages réalisés avec pour objectif de préserver des inondations les terrains plus bas que leur crête, situés à leur arrière.)

Nonobstant les dispositions particulières des zones indicées « i » pour lesquelles la hauteur des terre-pleins peut être limitée, en raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régalages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m^3 ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1-1 du PGRI.

Les mouvements de terre cités précédemment, selon leur importance, restent soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau, en application des articles R.214-1 et suivants du code de l'environnement, voire, le cas échéant, à la législation relative aux installations classées, aux sites ou à l'urbanisme.

9.3. ZONES POTENTIELLEMENT DANGEREUSES (DISPOSITION 2-1 DU PGRI)

À défaut d'analyse locale spécifique justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse. Ce seuil est, au moins dans les zones de grand écoulement, abaissé à 50 cm.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la disposition 1.1 du PGRI s'appliquent. Les dérogations prévues au 2ème alinéa de la disposition 1.1 du PGRI, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, est interdit l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements.

Les dérogations prévues au 2ème alinéa de la disposition 1.1 du PGRI, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une réduction notable de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable. De plus, en fonction des conditions locales, dans les secteurs déjà fortement urbanisés, des opérations de comblement de dents creuses pourront être envisagées. L'ensemble de

ces opérations donnera lieu à des prescriptions et notamment si ces projets prévoient la construction de logements, ceux-ci devront obligatoirement intégrer la réalisation d'une zone refuge.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. ESPACES BOISES CLASSES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces boisés classés au titre 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, haies ou réseau de haies, plantations 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. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, 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 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

2. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies, arbres, alignements d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole ou privé). Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

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

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies, arbres, alignements d'arbres et espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement. Cette distance est portée à 7 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

3. PERIMETRES IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Des périmètres sont identifiés dans les zones U au niveau de parcs et jardins à préserver. Dans ces secteurs seuls sont autorisées les annexes aux constructions existantes.

4. ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

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 et la liste est détaillée en annexe du présent règlement.

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 bâtis et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …)
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (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
- 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

5. CONES DE VUE

Les plans de zonage identifient, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des cônes de vue à préserver au titre du paysage. L'ensemble des constructions situées dans ces cônes de vue doivent préserver les vues par une hauteur, une forme et des matériaux de nature à assurer une insertion dans le paysage et ne pas perturber ou obturer les perspectives de ces cônes de vue.

6. COURS D'EAU

Les cours d'eau, repérées par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés.

Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 6 m des rives des cours d'eau.

Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

7. ZONES HUMIDES

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 :

- 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, 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 dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Marais Breton et 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 1er 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.

8. EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.
Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit 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.

9. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination 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.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural,
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural (sauf en cas de présence de tiers dans la distance de réciprocité, et à condition que ce tiers soit entre l'exploitation et le bâti patrimonial),
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- emprise au sol supérieure à 50 m²,
- desserte par un accès et une voie sécurisée,
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- ne pas être en zone inondable,
- autres bâtiments d'habitation à proximité.

Une fiche en annexe présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

10. ZONE DE 100 METRES AUTOUR DES OUVRAGES DE TRAITEMENT DES EAUX USEES

Conformément aux dispositions de la directive du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines et du Règlement Sanitaire Départemental, dans une bande de 100 mètres autour des ouvrages de traitement (figurant au plan de zonage), existants ou projetés sont interdits :

- les constructions à destination de logements ou d'activités occupés par des tiers ;
- tout établissement recevant du public.

11. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

12. SECTEUR NON-ALTUS AU TITRE DU L151-19

La zone non-altus a pour objectif de limiter l'impact des constructions pour préserver les vues et perspectives autour de l'Eglise. La hauteur des constructions est donc limitée à 3.50m à l'égout du toit dans les secteurs identifiés au zonage.

13. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Sur la commune, par arrêté préfectoral du 19 mai 1999, l'axe concerné par ces dispositions est la RD 117, catégorie 3 (largeur affectée par le bruit 100m de part et d'autre).

14. LINEAIRE COMMERCIAL

Au niveau du linéaire commercial identifié au plan de zonage en zone Uba, les activités de commerces de détails et restaurations existants en rez-de-chaussée de construction doivent être maintenues. Les travaux ou changements de destination qui aboutiraient à leur disparition sont interdits.

CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2

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

- la destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;

- la destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;

- la destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

- la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

- la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations* ainsi que les sous-destinations* sont définies dans le lexique.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à règlementer la réhabilitation* des bâtiments existants* régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

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

- les travaux nouveaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions règlementaires méconnus pour les constructions édifiées d'après un permis de construire ;
- les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU

1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

1.1. MODALITES 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, 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 lesquels les surfaces existantes et créées doivent être globalisées.
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 entraine 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.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

« *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.

1.2. MODALITES DE REALISATION

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.

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.

2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

2.1. REGLES 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.
La création de l'organisation de poches de plus de 5 places de stationnement extérieur nécessite un aménagement paysager pour assurer sa bonne insertion.

2.2. REGLES QUANTITATIVES

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

Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Habitation individuelle	En zone Ua : 1 place par logement, le garage comptant pour une place maximum Les autres zones : 2 places par logement, garage non compté Dans toutes les zones, il est demandé 1 place en espace commun pour 3 logements
Hébergement	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement - de la nature de l'activité - du taux et du rythme de fréquentation attendus - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des parcs publics ou privés de stationnements existants ou projetés.

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 exigée 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.

Constructions à destination de commerce et activités de services

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat et commerce de détail **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP - de la nature de l'activité - du taux et du rythme de fréquentation attendus - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des parcs publics ou privés de stationnements existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.
Restauration	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des parcs publics ou privés de stationnements existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place pour 3 personnes.
Commerce de gros	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement - de la nature de l'activité - du taux et du rythme de fréquentation attendus - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des parcs publics ou privés de stationnements existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet établissement. Il sera exigé 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement - de la nature de l'activité - du taux et du rythme de fréquentation attendus - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des parcs publics ou privés de stationnements existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet établissement. Il sera exigé 1 place par chambre.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour complexe cinématographique
Conformément à l'article L. 111-20 du code de l'urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique 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 cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

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

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

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis*
Industrie	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement - de la nature de l'activité - du taux et du rythme de fréquentation attendus - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des parcs publics ou privés de stationnements existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet établissement. Il sera exigé 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.
Entrepôt	
Bureau	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement - de la nature de l'activité - du taux et du rythme de fréquentation attendus - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnements existants ou projetés A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet établissement. Il sera exigé 1 place par tranche de 10m² 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…

3. STATIONNEMENT DES VELOS

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement habitat intermédiaire* ou collectif*	Superficie minimale de 1,75 m² par logement
Bureaux	Pour répondre aux besoins
Commerces et artisanat de détail	Pour répondre aux besoins
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour répondre aux besoins

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.
Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

1. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Hors agglomération, toute création d'accès sur la RD 13 et le projet de déviation de Machecoul est interdite.
Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 72, 73, 117, 263 et 273 sera obligatoirement soumise à autorisation du Conseil Départemental.

Le projet de déviation de Machecoul est une route du Réseau Principal de catégorie 1 (RP1).
La Route Départementale 13 est une route du Réseau Principal de catégorie 2 (RP2).
Les Routes Départementales 72, 73, 117, 263 et 273 sont des routes du réseau de desserte locale (RDL).

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

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :

- le projet de déviation de Machecoul : 100 mètres minimum de l'axe pour les habitations et 50m de l'axe pour les activités économiques
- le long de la RD 13 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- le long des RD 72, 73, 117, 263 et 273 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

Dispositions particulières

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

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD

- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions* mesurées et les annexes* sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée

- les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité)

- l'implantation des éoliennes respectant le règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation

- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers peuvent être autorisées sous réserve de respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée et de proposer une intégration paysagère qualitative

- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales qui respectent les conditions des dispositions des articles 34 et 35 du règlement de voirie départementale

3. CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE DEPARTEMENTALE

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

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

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 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.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de chaque parcelle ou lot détaché. Ainsi, la commune s'oppose à l'application de l'article R 151-21 sur la totalité de son territoire.

En conséquence, la totalité des règles du PLU est appliquée lot par lot.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS VIS-A-VIS DES SERVITUDES

« Sont admis dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité ».

GRT Gaz doit être informé de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans une des zones précitées de nos ouvrages (art.R.555-30-1 issu du code de l'environnement, créé par le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017).

La règlementation anti-endommagement est rappelée sur le site Internet du Guichet Unique des Réseaux sociaux pour les déclarations de travaux (DT) et déclarations d'intention de commencement de travaux (DICT).

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine est dite « zone U ».

« Elle correspond aux 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. »

Elle est constituée de 5 secteurs :

- la zone Ua
- la zone Ub et les secteurs Uba, Ubb et Ubi
- la zone Ue et le secteur Uec
- la zone Ul et le secteur Uli

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DU SECTEUR UA

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

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

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

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Ua
Habitation		
	Logement	O
	Hébergement	O
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	O
	Restauration	O
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	O
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	O
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	O
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UA

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UA - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ua – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes **les constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros*
- Hébergement touristique*
- Cinéma*
- Exploitation agricole ou forestière*
- Industrie *
- Entrepôt*

Sont également interdit **le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Ua – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement*
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts de véhicules
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers
- 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

UA - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ua – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sans objet.

Ua – 2.2 Types d'activités

2.2.1. Sont admises les démolitions des constructions existantes à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial (forme, dessin de façade, matériaux, le tout caractéristiques de l'architecture de la commune)
- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès. Dans ce cas, il sera démonté et reconstruit à l'identique en terme d'aspect et de hauteur

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UA - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ua – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

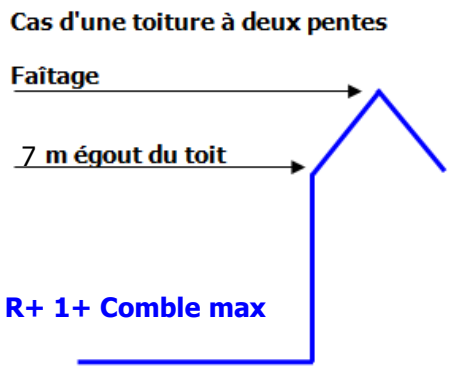
Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

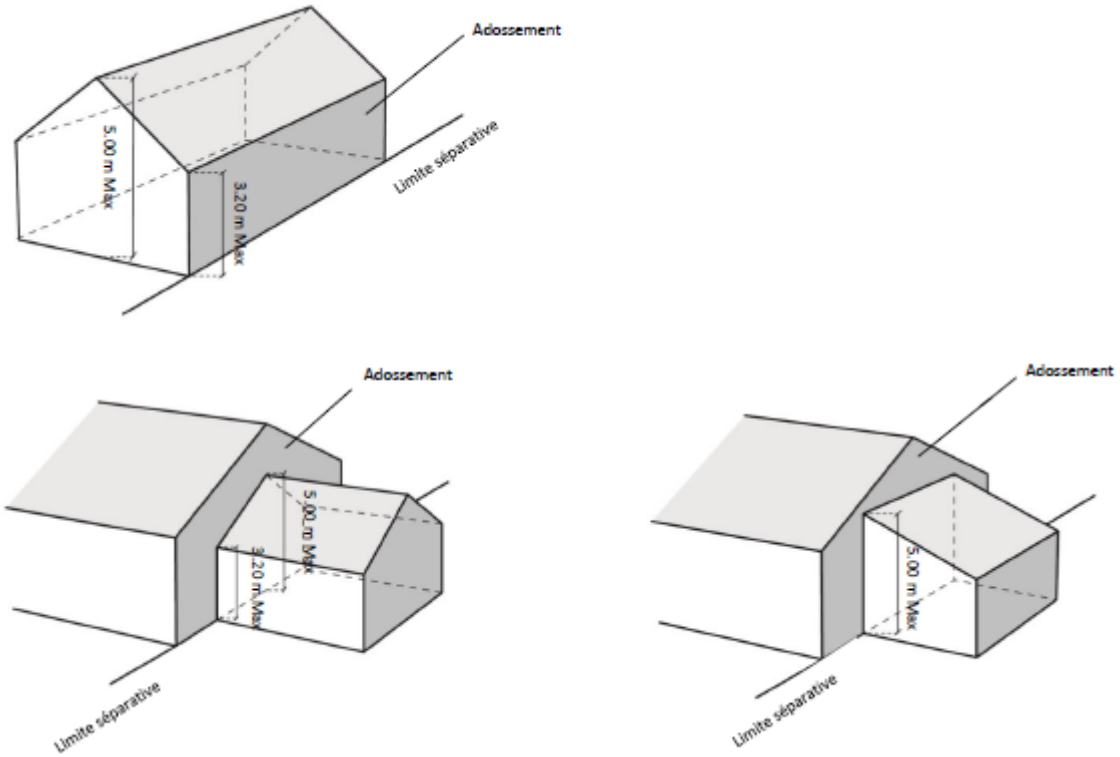
Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le comble* peut être aménageable sur 1 niveau maximum. L'attique est interdit.



Au niveau de la zone non-altus indiquée au plan de zonage, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m à l'égout du toit.

La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitation ne peut excéder 3.20m à l'égout du toit et 5m au faitage ou au sommet de l'acrotère*. A l'adossement en limite séparative, la hauteur à l'adossement ne pourra être supérieure à 3.20m. Cependant en cas d'adossement à une construction existante sur une unité foncière contiguë, la hauteur à l'adossement peut être de la même hauteur au faitage que la construction existante dans la limite de 5m maximum, tout en respectant 3.20m maximum à l'égout.



Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas 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* ; les égouts de toit devront alors être dans le prolongement de ceux du bâtiment existant
- pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines

Ua – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit être implanté à l'alignement* des voies. Cependant des décrochés ponctuels (< à 1/3 de la façade sur rue) sont possibles pour permettre une animation de façade ou une meilleure accessibilité par exemple.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments principaux doivent être implantés sur une limite séparative au moins. En cas de retrait des autres limites, celui-ci doit être :

- au moins égal à 1 mètre de la limite pour toute construction, y compris les annexes

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de la limite séparative et en respectant les règles de hauteur

3.2.3. Limites de fond de parcelle

Les bâtiments principaux doivent être implantés en retrait de 3 mètres minimum de la limite, sauf en cas d'extension d'une construction. Dans ce cas, une implantation en limite de fond de parcelle est possible.

3.2.4. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et **au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2
- dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain
- pour les piscines, dont l'implantation en recul est autorisée
- pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ou d'accessibilité PMR

UA - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : 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, …). Il est en de même des constructions annexes*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale* à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.
Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays. Les châssis de toiture sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas disproportionnés par rapport au volume de la toiture et devront être encastrés.
De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. L'annexe :
- inférieure ou égale à 25m² est libre
- supérieure à 25m² doit être similaire à 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.

4.1.2. Façades

Sont interdits :
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.
L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration/ réhabilitation (utilisation de matériaux de forme, tenue et de couleur identiques aux matériaux nobles d'origine pour les toitures, les dessins de façades comme les encadrements de portes ou de fenêtres,…).

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : deux ou quatre versants principaux, pente comprise entre 22° et 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, couvertures en tuiles naturelles ou matériaux de couleur, tenue, aspect et forme identiques. Cependant, en cas d'extension d'une construction en ardoise, la construction est couverte en ardoises avec une pente identique à la pente de la construction existante.

Les toits terrasse sont autorisés pour les constructions d'habitation dès lors que cette toiture n'est pas visible depuis la voie.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. La toiture des annexes :

- inférieure ou égale à 25m² est libre
- supérieure à 25m² doit être similaire à la construction principale

4.1.4. Clôtures

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 doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings…) sont interdits.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur ou muret de 1m maximum en partie pleine :
  - surmonté d'un grillage
  - ou surmonté de 1 à 3 lisses d'une hauteur de 0,25m maximum chacune
  - surmonté d'une grille non doublée de plaque
  - doublé ou non d'une haie
- ou d'un grillage ou d'1 à 3 lisses d'une hauteur de 0,25m maximum chacune
- ou d'une grille non doublée de plaque, tout de 1,80m de haut maximum doublé ou non d'une haie
- ou d'une haie
- en cas d'existence d'un mur ou muret en pierre apparente, celui-ci est conservé voir prolongé mais à hauteur égale

La hauteur totale de la clôture est 1,80m de haut maximum.

Les éléments de support de portail peuvent être de 1,80m de haut maximum
Sont interdits les plaques de béton.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle :

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées :

- d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m
- ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m

Un muret de 0,40 cm de haut maximum est autorisé.

Ua – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UA - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ua – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Sans objet.

Ua – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus… sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimales.

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

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble (arbres ou arbustes ou massif ou enherbement….) et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement au cœur ou en pourtour de l'aire de stationnement.
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).

Ua– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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 des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) 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.

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

UA - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ua – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour être constructible, une parcelle doit :

- avoir un accès de 4m minimum de large en tout point
- et être desservie par une voie de largeur minimale d'emprise totale de 5m à sens unique et 6,00m à double sens

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 règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

- largeur minimale d'emprise totale: 5m à sens unique
- largeur minimale d'emprise totale : 6m à double sens

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.

Ua – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

UA - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ua – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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 disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Réseaux souples

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 souples doivent être mis en souterrain.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

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, techniques ou topographiques.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

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

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordé**s au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ua – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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 conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, …).

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.

Ua – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DU SECTEUR UB

La zone Ub correspond au secteur d'extension urbaine du bourg, comprenant des constructions plus récentes pour la plupart.

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

Il est composé de :
- un secteur Uba : secteur du bourg
- un secteur Ubb : secteur moins dense comprenant des parcs et jardins
- un secteur Ubi : secteur tenant compte de l'atlas des zones inondables

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

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Ub		
		Uba	**Ubb**	**Ubi**
Habitation				
	Logement	O	C	C
	Hébergement	O	O	X
Commerces et activités de services				
	Commerce et Artisanat de détail	O	X	X
	Restauration	O	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	O	X
	Hébergement touristique	X	X	X
	Hébergement hôtelier	O	O	X
	Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O	O	C
Exploitation agricole et forestière				
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires				
	Bureau	O	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Industrie	X	X	X
	Permis de démolir	X	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions				

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UB - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ub – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

1.1.1 Sont interdites toutes **les constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros*
- Hébergement touristique*
- Cinéma*
- Exploitation agricole ou forestière*
- Industrie *
- Entrepôt*

Sont également interdit **le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

1.1.2 De plus en secteur Ubi, sont interdites par construction, extension, changement de destinations ou d'affectation des constructions existantes, les destinations et sous destinations suivantes :

- les logements non mentionnés à l'article 2
- les hébergements
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

1.1.3 De plus en secteur Ubb et Ubi, sont interdites toutes **les constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- commerces et artisanat de détails
- restauration
- bureaux

Ub – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts de véhicules
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers

- 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

De plus, en secteur Ubi, est interdit le changement d'affectation d'annexe créant un ou des logements.

Les remblais doivent être interdits, à l'exception des terre-pleins des constructions autorisées et des raccordements bâtiments/terrains naturels. La hauteur de ces terre-pleins est limitée à 50 cm maximum.

UB - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ub – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

En secteur Ubi, seules sont autorisées :

Dans le secteur de la Bourrière :

- les constructions nouvelles d'habitation du secteur uniquement à condition que le terrain naturel sans remblais soit au-dessus de la cote 11,50m NGF/IGN69 et que le niveau 0 du sol fini soit au-dessus de la cote de 11,80m NGF/IGN69
- les extensions sans limite d'emprise au sol et les annexes uniquement à condition que le terrain naturel sans remblais soit au-dessus de la cote 11,50m NGF/IGN69 et que le niveau 0 du sol fini soit au-dessus de la cote de 11,80m NGF/IGN69
- les extensions mesurées des habitations existantes et les annexes légères (sans fondations) dès lors que le terrain naturel sans remblais est au-dessous de la cote 11,50m NGF/IGN69
- les équipements d'intérêt collectif et services publics s'il est démontré qu'ils ne peuvent être localisés ailleurs ou s'ils nécessitent la proximité de l'eau

Dans les autres secteurs :

- les extensions mesurées des habitations existantes et les annexes légères (sans fondations)
- les équipements d'intérêt collectif et services publics s'il est démontré qu'ils ne peuvent être localisés ailleurs ou s'ils nécessitent la proximité de l'eau.

De plus en secteur Ubb, au niveau des terrains identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, seules les annexes et l'extension des constructions existantes sont autorisées.

Ub – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les changements de destination qui n'ont pas pour conséquences la disparition de la vitrine commerciale en rez-de-chaussée
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
  - que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur
  - que soient 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

- les HLL à titre provisoire et sous réserves d'être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

- Les remblais doivent être interdits, à l'exception des terre-pleins des constructions autorisées et des raccordements bâtiments/terrains naturels. La hauteur de ces terre-pleins est limitée à 50 cm maximum.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UB - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ub – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

En Uba : en cas de construction nouvelle à destination d'habitation, l'emprise au sol totale des constructions futures et existantes est de 60% maximum de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de construction existante à destination d'habitation ni aux autres constructions pour lesquelles il n'y a pas d'emprise au sol imposée.

En Ubb : en cas de construction nouvelle à destination d'habitation, l'emprise au sol totale des constructions futures et existantes est de 30% maximum de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de construction existante à destination d'habitation ni aux autres constructions pour lesquelles il n'y a pas d'emprise au sol imposée.

En secteur Ubi :

Dans le secteur de la Bourrière :

- à condition que le terrain naturel sans remblais soit au-dessus de la cote 11,50m NGF/IGN69 et que le niveau 0 du sol fini soit au-dessus de la cote de 11,80m NGF/IGN69, l'emprise au sol totale des constructions futures et existantes (annexes comprises) est de 60% maximum de l'unité foncière

- dès lors que le terrain naturel sans remblais est au-dessous de la cote 11,50m NGF/IGN69, l'emprise au sol* cumulée des extensions des habitations existantes et des annexes et abris pour animaux doit répondre aux conditions suivantes :
  - pour de la construction principale d'habitation jusqu'à 120m² d'emprise au sol, l'extension ne doit pas dépasser 40m² d'emprise au sol
  - pour de la construction principale d'habitation au-delà de 120m² d'emprise au sol, l'extension ne doit pas augmenter de plus d'un tiers la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU
  - pour les annexes d'habitation l'emprise au sol cumulées est de 50m² maximum, emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU comprise
  - pour les abris pour animaux l'emprise au sol est de 20m² maximum

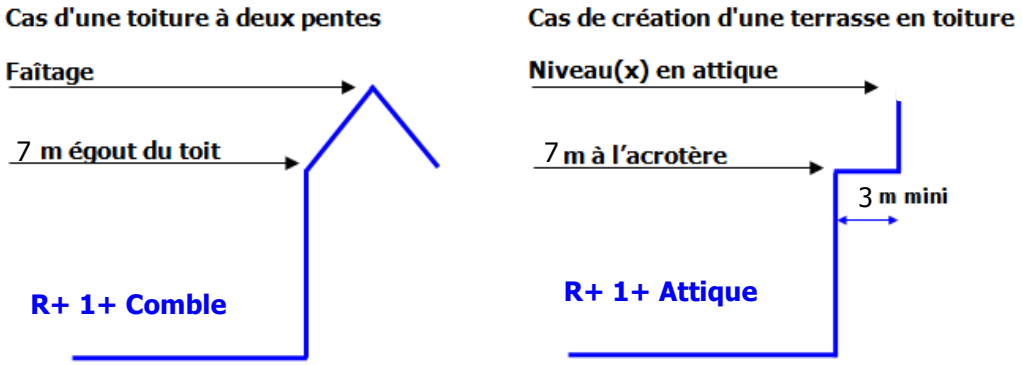
- dans les autres secteurs, l'emprise au sol* cumulée des extensions des habitations existantes et des annexes et abris pour animaux doit répondre aux conditions suivantes :
    - pour de la construction principale d'habitation jusqu'à 120m² d'emprise au sol, l'extension ne doit pas dépasser 40m² d'emprise au sol
    - pour de la construction principale d'habitation au-delà de 120m² d'emprise au sol, l'extension ne doit pas augmenter de plus d'un tiers la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU
    - pour les annexes d'habitation l'emprise au sol cumulées est de 50m² maximum, emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU comprise
    - pour les abris pour animaux l'emprise au sol est de 20m² maximum

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

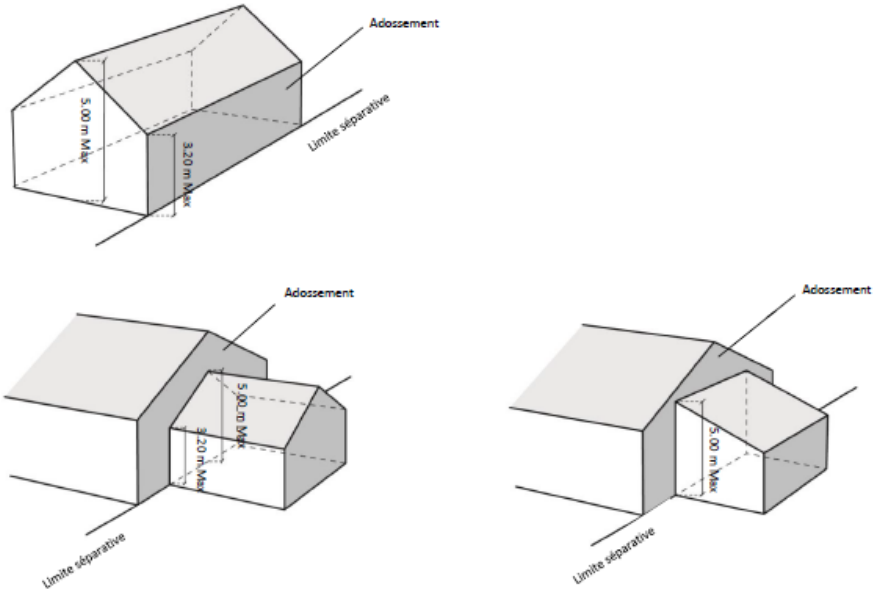
La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder : 7 mètres à l'égout du toit* ou à l'acrotère. Le comble* peut être aménageable sur 1 niveau maximum.



La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitation ne peut excéder 3.20m à l'égout du toit et 5m au faitage ou au sommet de l'acrotère*. A l'adossement en limite séparative, la hauteur à l'adossement ne pourra être supérieure à 3.20m. Cependant en cas d'adossement à une construction existante sur une unité foncière contiguë, la hauteur à l'adossement peut être de la même hauteur au faitage que la construction existante dans la limite de 5m maximum, tout en respectant 3,20 m maximum à l'égout.



Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

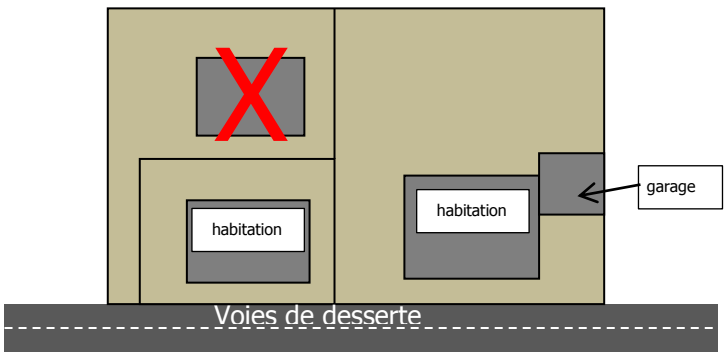
Des adaptations de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

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

Ub – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment*principal et ses annexes doivent être implantés en recul de 3m minimum de l'alignement de la voie. L'implantation du bâtiment doit se situer en premier rideau par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile qui desservent les constructions (le second rideau* est interdit). Un recul de 5m minimum devant le garage est obligatoire.



Les carports peuvent s'implanter :

- entre 0 et 3m de recul de la voie, à condition d'être ouvert sur 3 côtés minimum
- à partir de 3m de recul de la voie dans les autres cas

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite séparative

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2
- soit en respectant un retrait de la limite supérieur à 3 m

3.2.3. Limites de fond de parcelle

Les bâtiments principaux doivent être implantés en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2
- soit en respectant un retrait de la limite supérieur à 3 m

3.2.4. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et **au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2
- dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble
- pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ou d'accessibilité PMR

UB - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : 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, …). Il est en de même des constructions annexes*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale* à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.
Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays. Les châssis de toiture sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas disproportionnés par rapport au volume de la toiture et devront être encastrés.
De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. L'annexe est :
- d'aspect similaire à la construction principale :
  - si elle est supérieure ou égale à 25m²
  - ou si elle est située devant la construction principale par rapport à la voie d'accès.
- d'aspect libre dans les autres cas

De plus **en secteur Ubi**, les annexes doivent être des structures légères, c'est-à-dire sans fondation et démontables. Parallèlement, les piscines sont autorisées mais les piscines non couvertes doivent être balisées.

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.

4.1.2. Façades

Sont interdits :
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.
L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration/ réhabilitation (utilisation de matériaux de forme, tenue et de couleur identiques aux

matériaux noble d'origine pour les toitures, les dessins de façades comme les encadrements de portes ou de fenêtres,…).

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont :

- soit en toit terrasse
- soit à pente faible (30° maximum) avec une couverture de teinte et d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles de la région
- soit en toiture végétalisée

Les ardoises peuvent être autorisées dans le cas d'extension ou rénovation de toitures en ardoise.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. L'annexe est :

- d'aspect similaire à la construction principale :
  - si elle est supérieure ou égale à 25m²
  - ou si elle est située devant la construction principale par rapport à la voie d'accès
- d'aspect libre dans les autres cas

4.1.4. Clôtures

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 doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings…) sont interdits.
Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur ou muret de 1m maximum en partie pleine :
  - ou surmonté d'un grillage
  - ou surmonté de 1 à 3 lisses d'une hauteur de 0,25m maximum chacune,
  - ou surmonté d'une grille non doublée de plaque
  - doublé ou non d'une haie
- ou d'un grillage
- ou d'1 à 3 lisses d'une hauteur de 0,25m maximum chacune
- ou d'une grille non doublée de plaque, de 1,80m de haut maximum doublé ou non d'une haie
- ou d'une haie
- en cas d'existence d'un mur ou muret en pierre apparente, celui-ci est conservé voir prolongé mais à hauteur égale

La hauteur totale de la clôture est 1,80m de haut maximum.

Les éléments de support de portail peuvent être de 1,80m de haut maximum.
Sont interdites les plaques de béton.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle :

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées :

- d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00 m
- ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00 m

Un muret de 0,40 cm de haut maximum est autorisé.

De plus en secteur Ubi, toute clôture pleine est interdite. Elle doit être ajourée et permettre le libre écoulement des eaux et ne pas y faire obstacle.

Ub – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UB - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ub – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

En secteur Ubi, il est exigé une surface perméable de 40% minimum de la surface de l'unité foncière.

Ub – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus… sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimales.

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

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble (arbres ou arbustes ou massif ou enherbement….) et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement au cœur ou en pourtour de l'aire de stationnement.

Ub– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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 des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) 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.

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

UB - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ub – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour être constructible, une parcelle doit :

- avoir un accès de 4m minimum de large en tout point
- et être desservie par une voie de largeur minimale d'emprise totale de 5m à sens unique et 6,00m à double sens

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 règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

- largeur minimale d'emprise totale : 5m à sens unique
- largeur minimale d'emprise totale : 6m à double sens

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.

Ub – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

UB - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ub – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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 disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Réseaux souples

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 souples doivent être mis en souterrain.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

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, techniques ou topographiques.
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

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

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ub – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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 conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, …).

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.

Ub – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

CARACTERE DU SECTEUR UE

Le secteur Ue correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

Il compte :

- **un secteur Uec** où seules sont autorisées les activités commerciales et de services
- **un secteur Uee** où seules sont autorisées les activités commerciales, de services et de restauration sous condition
- **un secteur Uep** où seuls sont autorisés les annexes et entrepôts aux activités en place

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Ue		
		Uee	**Uep**	**Uec**
	Habitation			
	Logement	X	X	X
	Hébergement	X	X	X
	Commerces et activités de services			
	Commerce et Artisanat de détail	C	X	O
	Restauration	C	X	O
	Commerce de gros	O	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	X	O
	Hébergement touristique	X	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
	Equipements d'intérêt collectif et services publics			
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O	O	O
	Exploitation agricole et forestière			
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
	Bureau	O	X	O
	Entrepôt	O	C	X
	Industrie	O	C	X
	Permis de démolir	X	X	X
	X : interdit O : autorisé C : sous conditions			

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UE - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ue – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans toute la zone Ue

En secteur Uee uniquement, hormis les extensions* des constructions existantes* mentionnées à l'article 2, sont interdites **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Habitation*(y compris les extensions* et les annexes*)
- Hébergement touristique*et hôtelier
- Cinéma
- Exploitation agricole ou forestière*
- **Le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone

En secteur Uep uniquement, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 :

En secteur Uec uniquement, hormis les extensions* des constructions existantes* mentionnées à l'article 2, sont interdites **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Habitation*(y compris les extensions* et les annexes*)
- Commerce de gros
- Hébergement touristique*et hôtelier
- Cinéma
- Exploitation agricole ou forestière*
- Entrepôts
- Industrie
- **Le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone

Ue – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits dans **tous les sous-secteurs Ue**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisés dans le secteur

UE - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ue – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

En secteur Uee de Belle Fontaine uniquement, sont autorisées **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détails à condition que la surface de vente soit d'une surface supérieure à 200m² par cellule de vente
- restauration à condition que la surface de la salle de restauration soit d'une surface supérieure à 50m² par restaurant

En secteur Uep uniquement, seuls sont autorisés les entrepôts et les annexes liés à l'activité existante en zone limitrophe Uee dès lors que ces constructions n'accueillent pas d'activité de production.

Ue – 2.2 Types d'activités

Sont admis les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient 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.
- les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* soumises quel que soit leur régime d'autorisation à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UE - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ue – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- **en secteur Uee** : 12 mètres à l'égout du toit* ou à l'acrotère
- **en secteur Uec** : 7 mètres à l'égout du toit* ou à l'acrotère

Ue – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment*et leurs annexes doivent s'implanter :

- hors agglomération, le long de la RD 13 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- autres cas :
    - **en secteur Uee :** 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies
    - **en secteur Uec :** 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies

3.2.2. Limites séparatives et fond de parcelle

Les bâtiments et leurs annexes doivent être implantés :

- **en secteur Uee**
    - soit sur la limite séparative
    - soit à une distance minimale de 4 mètres de la limite
- **en secteur Uec**
    - soit sur la limite séparative
    - soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et **au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2
- dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ou d'accessibilité PMR

UE - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : 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, …). Il est en de même des constructions annexes*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale* à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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.

4.1.2. Toitures

Non réglementé.

4.1.3. Clôtures

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

- En secteur Uee, les clôtures devront respecter les dispositions suivantes :

- une hauteur maximale de 2 m
- sont interdits : la brande, les plaques bétons hors sol de plus de 40 cm, les panneaux de bois pleins, le parpaing apparents

- **En secteur Uec,** les clôtures seront constituées soit :
  - d'un mur ou muret de 1m maximum en partie pleine :
    - surmonté d'un grillage
    - ou surmonté de 1 à 3 lisses d'une hauteur de 0,25m maximum chacune
    - surmonté d'une grille non doublée de plaque
    - doublé ou non d'une haie
  - ou d'un grillage ou d'1 à 3 lisses d'une hauteur de 0,25m maximum chacune
  - ou d'une grille non doublée de plaque, tout de 1,80m de haut maximum doublé ou non d'une haie
  - ou d'une haie
  - en cas d'existence d'un mur ou muret en pierre apparente, celui-ci est conservé voir prolongé mais à hauteur égale

La hauteur totale de la clôture est 1,80m de haut maximum.
Les éléments de support de portail peuvent être de 1,80m de haut maximum.
Sont interdites les plaques de béton.

- **Toutefois, en secteur Uee et Uec les prescriptions** ci-dessus, ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.
  La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

- **En secteur Uee,** les clôtures devront respecter les dispositions suivantes :
  - une hauteur maximale de 2 m
  - sont interdits : la brande, les plaques bétons hors sol de plus de 40 cm, les panneaux de bois pleins, le parpaing apparents

- **En secteur Uec,** les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
  En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

- **Toutefois, en secteur Uee et Uec les prescriptions ci-dessus, ne s'appliquent** pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné. La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées :
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m
- ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m

Un muret de 0,40cm de haut maximum est autorisé.

Ue – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UE - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ue – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

En secteur Uee uniquement, il est exigé une surface perméable de 10% minimum de la surface de l'unité foncière.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) perméables sont à privilégier 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…

Ue – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus… sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimales.

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

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble (arbres ou arbustes ou massif ou enherbement….) et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement au cœur ou en pourtour de l'aire de stationnement.
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).

Ue – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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 des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) 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.

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

UE - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UE - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ue – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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*, les constructions* peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

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.

Ue – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

UE - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ue – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Réseaux souples

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 souples doivent être mis en souterrain.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

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*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

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

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ue – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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 conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, …).

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.

Ue – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL

CARACTERE DU SECTEUR UL

Le secteur Ul correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

Ce secteur comprend un secteur Uli tenant compte de l'atlas des zones inondables.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Ul	
		Ul	**Uli**
Habitation			
	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
Commerces et activités de services			
	Commerce et Artisanat de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement touristique	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O	C
Exploitation agricole et forestière			
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
	Bureau	X	X
	Entrepôt	X	X
	Industrie	X	X
	Permis de démolir	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions			

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UL

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UL - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ul – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Hormis les extensions* des constructions existantes* mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations non mentionnées à l'article Ul 2.

UL - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ul – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, les **nouvelles constructions** les **extensions * et les annexes* des constructions existantes** à condition d'être d'intérêt collectif et services publics.

De plus en Uli, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de démontrer qu'ils ne peuvent être localisés ailleurs ou s'ils nécessitent la proximité de l'eau.

Ul – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles soient nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone
  - que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur
  - que soient 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
- les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale
- de plus, en secteur Uli, les remblais doivent être interdits, à l'exception des terre-pleins des constructions autorisées et des raccordements bâtiments/terrains naturels. La hauteur de ces terre-pleins est limitée à 50 cm maximum.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UL - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* totale des constructions* ne peut excéder 14 mètres.

Dispositions particulières

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

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

UI – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit être implanté :

- soit à l'alignement* des voies

- soit en recul de 1m minimum par rapport aux voies

3.2.2. Limites séparatives et de fond de parcelle

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative
- soit en retrait

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UL - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : 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, …). Il est en de même des constructions annexes*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale* à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.
Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.
En secteur Uli, les piscines sont autorisées mais les piscines non couvertes doivent être balisées.

4.1.2. Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts

4.1.3. Clôtures

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées :

- d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m
- ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m

Un muret de 0,40cm de haut maximum est autorisé.

De plus en secteur Uli

Toutes clôtures pleines sont interdites. Elles doivent être ajourées et permettre le libre écoulement des eaux et ne pas y faire obstacle.

Ul – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UL - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ul – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) perméables sont à privilégier 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…

UI – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

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

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble (arbres ou arbustes ou massif ou enherbement….) et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement au cœur ou en pourtour de l'aire de stationnement.
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).

UI– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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 des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) 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.

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

UL - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UL- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UI – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. <u>Desserte</u>

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

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.

UI – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

UL - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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 disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Réseaux souples

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 souples doivent être mis en souterrain.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.
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*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

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

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UI – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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 conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, …).

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.

UI – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

TITRE IV.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser est dite « zone AU ».

Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est constituée de 3 secteurs :

- le secteur 1AUr
- le secteur 1AUz
- le secteur 2AU

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUR

CARACTERE DU SECTEUR 1AUR

La zone 1AUar correspond au tissu de renouvellement urbain du centre-bourg.

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

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.
Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		1AUr
Habitation		
	Logement	C
	Hébergement	O
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	O
	Restauration	O
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	O
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	O
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUR

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUR - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUr – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes **les constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros*
- Hébergement touristique*
- Cinéma*
- Exploitation agricole ou forestière*
- Industrie *
- Entrepôt*

Sont également interdit **le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

1AUr – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts de véhicules
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers
- 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

1AUR - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUr – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont autorisés les nouveaux logements à condition :

- qu'ils soient dédiés au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance d'une activité autorisée ou la permanence/astreinte propre à une activité autorisée
- que le logement ne soit pas dans un volume isolé mais au contraire intégré dans un volume de bâtiments d'activités autorisées
- que la surface plancher à destination de logement soit de 50m² maximum

1AUr – 2.2 Types d'activités

2.2.1 Les constructions non interdites à l'article 1 sont admises à condition :
- de se situer dans un aménagement d'ensemble
- et à condition de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation

2.2.2 Sont admis, les types d'activités suivants :
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
  - que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur
  - que soient 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
- les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1AUR - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUr – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

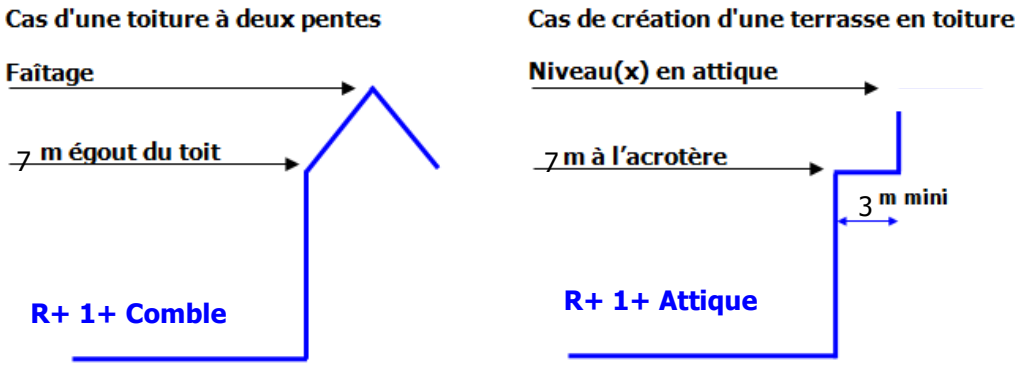
3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions* nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit* ou à l'acrotère. Le comble* peut être aménageable sur 1 niveau maximum. L'attique est interdit.

La hauteur maximale* des extensions des constructions* existantes d'une hauteur supérieure à 7m à l'égout du toit, ne peut excéder la hauteur du bâtiment auquel elles sont adossées.



Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des adaptations de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

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

1AUr – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit être implanté à l'alignement* des voies ou en recul de 1m minimum.

3.2.2. Limites séparatives et fond de parcelle

Les bâtiments et leurs annexes doivent être implantés :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de la limite en respectant les règles de hauteur pour les annexes

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

1AUR - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUr – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : 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, …). Il est en de même des constructions annexes*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer

harmonieusement avec la construction principale* à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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.

4.1.2. Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.
L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration/ réhabilitation (utilisation de matériaux de forme, tenue et de couleur identiques aux matériaux noble d'origine pour les toitures, les dessins de façades comme les encadrements de portes ou de fenêtres,…).

4.1.3. Toitures

Non réglementé.

1AUr – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1AUR - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUr – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Non règlementé.

1AUr – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus… sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimales.

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

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble (arbres ou arbustes ou massif ou enherbement….) et

contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement au cœur ou en pourtour de l'aire de stationnement.
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).

1AUr– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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 des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales) 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.

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

1AUR - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUR - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUr – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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*, les constructions* peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

1AUr – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

1AUR - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUr – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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 disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Réseaux souples

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 souples doivent être mis en souterrain.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

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, techniques ou topographiques.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

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

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordé**s au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

1AUr – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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 conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, …).

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.

1AUr – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ

CARACTERE DU SECTEUR 1AUZ

La zone 1AUz correspond au périmètre de la ZAC, secteurs du centre-bourg et de la Vigne, à vocation dominante d'habitat.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		1AUz
Habitation		
	Logement	O
	Hébergement	O
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	O
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUZ

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUZ - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUz – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes **les constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerces et artisanat de détail*
- Restauration*
- Commerce de gros*
- Hébergement touristique*et hôtelier*
- Cinéma*
- Exploitation agricole ou forestière*
- Industrie *
- Entrepôt*

Sont également interdit **le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

1AUz – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

- les installations classées pour l'environnement
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- le stationnement de caravane isolée ou de HLL quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts de véhicules
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers
- 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

1AUZ - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUz – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sans objet.

1AUz – 2.2 Types d'activités

Les constructions non interdites à l'article 1 sont admises à condition :

- de se situer dans un aménagement d'ensemble
- et à condition de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1AUZ - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUz – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

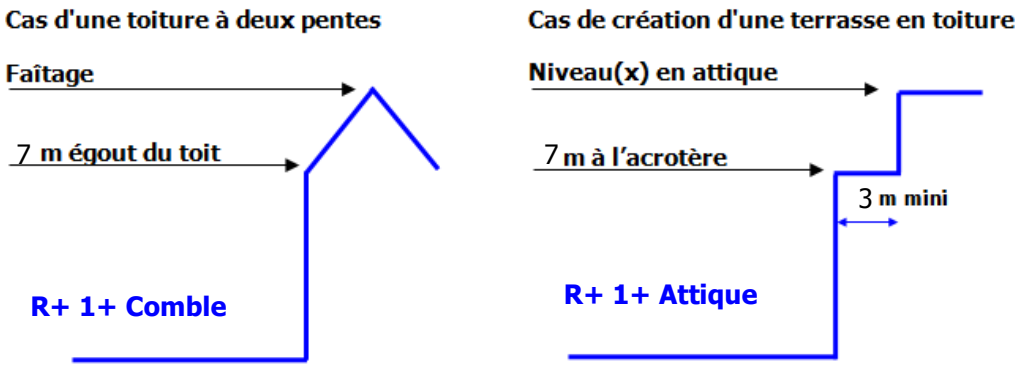
Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

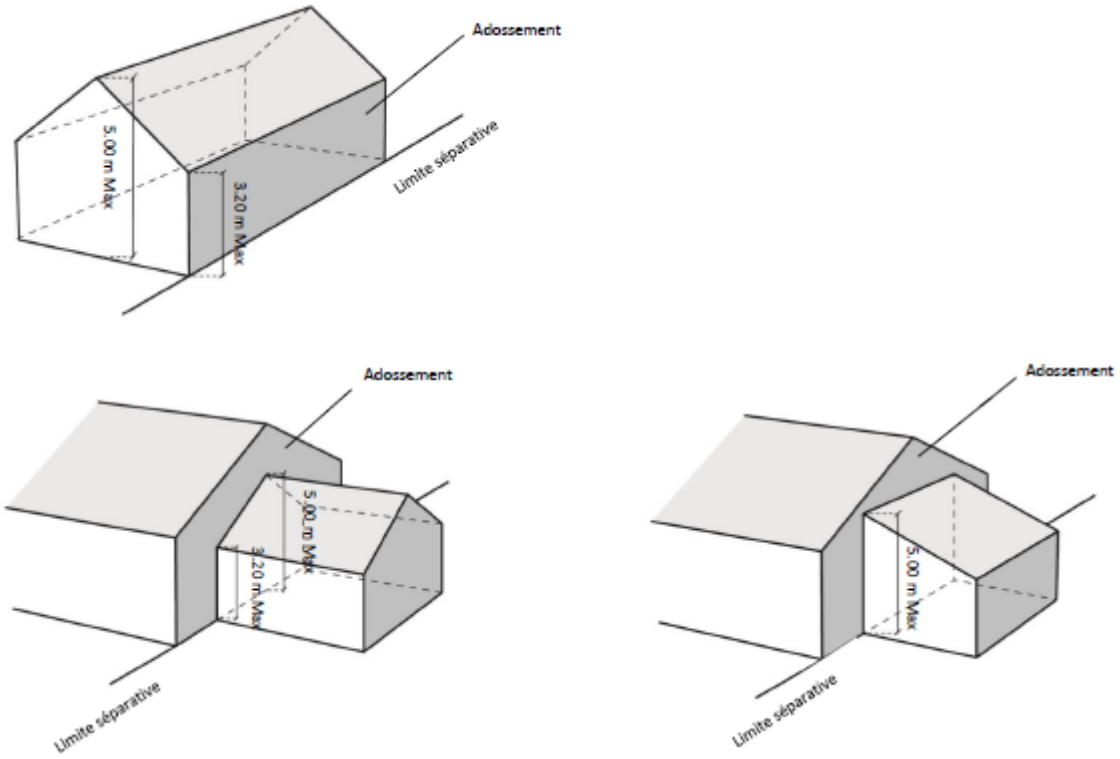
La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder : 7 mètres à l'égout du toit* ou à l'acrotère. Le comble* peut être aménageable sur 1 niveau maximum. L'attique est autorisé sur un niveau.



La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 3.20m à l'égout du toit et 5m au faitage ou au sommet de l'acrotère*. A l'adossement en limite séparative, la hauteur à l'adossement ne pourra être supérieure à 3.20m. Cependant en cas d'adossement à une construction existante sur une unité foncière contiguë, la hauteur à l'adossement peut être de la même hauteur au faitage que la construction existante dans la limite de 5m maximum, tout en respectant 3,20 m maximum à l'égout.



Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

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

1AUz – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit être implanté à l'alignement* des voies ou en recul de 1m minimum.

Les annexes ayant un aspect similaire à la construction principale peuvent s'implanter à l'alignement. Sinon elles doivent se situer en recul de 3m de l'alignement de la voie.

Les carports peuvent s'implanter :

- entre 0 et 3m de recul de la voie, à condition d'être ouvert sur 3 côtés minimum
- à partir de 3m de recul de la voie dans les autres cas

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de la limite séparative

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative et jusqu'à un recul de 3m à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2
- soit en respectant un retrait de la limite supérieur à 3 m

3.2.3. Limites de fond de parcelle

Les bâtiments principaux doivent être implantés en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative et jusqu'à un recul de 3m à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2
- soit en respectant un retrait de la limite supérieur à 3m

3.2.4. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

1AUz - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUz – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : 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, …). Il est en de même des constructions annexes*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale* à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. L'annexe est :
- d'aspect similaire à la construction principale :
  - si elle est supérieure ou égale à 25m²
  - ou si elle est située devant la construction principale par rapport à la voie d'accès
- d'aspect libre dans les autres cas

4.1.2. Façades

Sont interdits :
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.
L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont :
- soit en toit terrasse
- soit à pente faible (30° maximum) avec une couverture de teinte et d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles de la région. Une pente supérieure peut être autorisée sur une partie ponctuelle de la construction dans le cadre d'une architecture de facture contemporaine
- soit en toiture végétalisée

Cette règle ne concerne pas les vérandas.

Des toitures différentes sont possibles dans le cas d'une opération d'ensemble d'habitats groupés ou collectifs.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. L'annexe est :
- d'aspect similaire à la construction principale :
  - si elle est supérieure ou égale à 25m²
  - ou si elle est située devant la construction principale par rapport à la voie d'accès
- d'aspect libre dans les autres cas

4.1.4. Clôtures

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 doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings…) sont interdits.
Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées :

- d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m
- ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m

Un muret de 0,40 cm de haut maximum est autorisé.

1AUz – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1AUz - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUz – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Sans objet.

1AUz – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus… sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimales.

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

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble (arbres ou arbustes ou massif ou enherbement….) et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement au cœur ou en pourtour de l'aire de stationnement.
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).

1AUz– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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 des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) 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.

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

1AUz - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUz - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUz – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour être constructible, une parcelle doit :

- avoir un accès de 4m minimum de large en tout point
- et être desservie par une voie de largeur minimale d'emprise totale de 5m à sens unique et 6,00m à double sens

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 règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

- Largeur minimale d'emprise totale: 5m à sens unique
- Largeur minimale d'emprise totale : 6m à double sens

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.

1AUz – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

1AUz - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUz – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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 disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Réseaux souples

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 souples doivent être mis en souterrain.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

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, techniques ou topographiques.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

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

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordé**s au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

1AUz – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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 conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, …).

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.

1AUz – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

CHAPITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés et la capacité des réseaux ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

2AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AU – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

2AU – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur.

2AU - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2AU – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics* à condition :
  - que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
  - d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

2AU – 2.2 Types d'activités

Néant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2AU - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

2AU – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées :

- d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m
- ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m

Un muret de 0,40cm de haut maximum est autorisé.

2AU – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AU – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

2AU – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

2AU – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

2AU - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2AU – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

2AU – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AU – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en accord avec l'autorité compétente concernée.

2AU – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

2AU – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole est dite « zone A ».

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :
- de terrains cultivés ou non
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière

La zone A compte les parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles et forestières 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, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend les 4 secteurs indicés suivants :

- **« Ac » :** secteur d'exploitation de carrière
- **« Ad » :** STECAL économique lié à l'agriculture
- **« Ae » :** STECAL économique
- « **Ai** » **:** secteur couvrant des espaces agricoles ayant un caractère inondable

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :
- de terrains cultivés ou non
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière

La zone A compte les parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles et forestières 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, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone comprend 1 sous-secteur :

- « **Ai** » : secteur couvrant des espaces agricoles ayant un caractère inondable

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		A	**Ai**
Habitation			
	Logement	C	C
	Hébergement	X	X
Commerces et activités de services			
	Commerce et Artisanat de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement touristique	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C	C
Exploitation agricole et forestière			
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	O	C
	Exploitation forestière	O	C
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
	Bureau	X	X
	Entrepôt	X	X
	Industrie	X	X
	Permis de démolir	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions			

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

A - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

A – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

A – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 ci-dessous.

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, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

A - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

2.1.1 <u>Dans la zone A à l'exclusion du secteur indicé Ai</u>

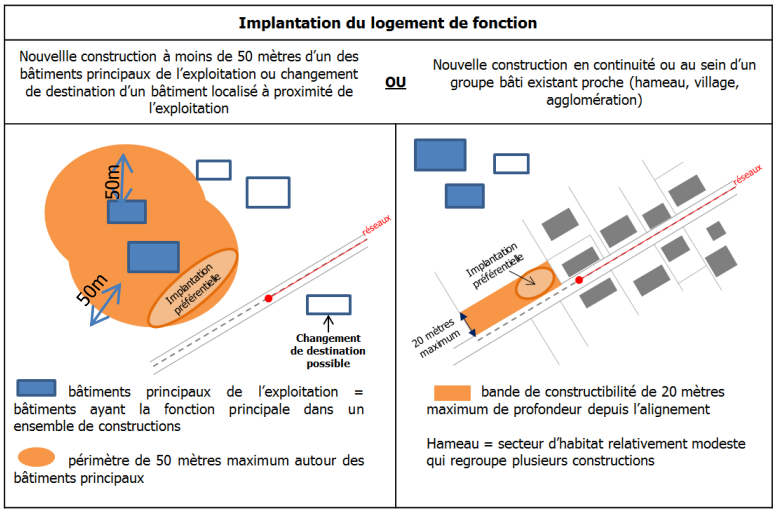
Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- les **nouvelles constructions* et installations ainsi que leurs extensions,** ayant les destinations* ou sous-destination d'exploitation agricole à condition :
    - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.)
    - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,…) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant
    - et dans tous les cas qu'elles soient situées à 100m minimum de la limite des zones U et AU

- **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 :
    - reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation
    - soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments représentatifs du patrimoine local)
    - 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…)
    - soit située à proximité de l'exploitation
    - ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement
    - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet

- les **nouvelles constructions* et installations** d'habitation* lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole et si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction* agricole) ainsi que l**e changement de destination* d'un bâtiment agricole en habitation*** nécessaire à l'exploitation agricole**** (logement de fonction* agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'elles soient liées à des bâtiments* ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone
    - qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage) et de sa taille
    - en cas de nouvelles constructions*, qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ; en cas d'impossibilité qu'elles soient localisées dans un périmètre de 50 mètres maximum d'un des bâtiments de l'exploitation
    - en cas de changement de destination*, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation
    - qu'il soit édifié un seul logement de fonction* par siège d'exploitation agricole ; toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement…)

Illustration



- les **extensions des bâtiments d'habitation existants**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire
    - l'intégration à l'environnement est respectée
    - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée
    - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet

- la rénovation et la réhabilitation des bâtiments à condition que ceux-ci soient régulièrement édifiés

- les **annexes des bâtiments** d'**habitation existants** * sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée

- la construction d'un ou plusieurs **abris pour animaux*** (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
    - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site
    - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur
    - l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation
    - l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20m² et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site

- le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
    - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité
    - la destination nouvelle doit être l'habitation*, l'hébergement touristique* de loisirs et leurs annexes*
    - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet

- les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et de production d'énergie des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, 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, etc.) ;

  Et aux conditions suivantes :
    - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'environnement agricole immédiat
    - et/ou qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques
    - ou de concerner les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune
    - que les installations photovoltaïques doivent être accueillies en priorité sur des espaces déjà artificialisés sans potentiel prévisible de réaffectation : par exemple, d'anciennes carrières ou centres de stockage de ménagers ou inertes.

2.1.2 <u>De plus dans le secteur Ai :</u>

Seules sont autorisés :

- les extensions mesurées des habitations et les annexes légères (sans fondations)
- les extensions mesurées des constructions agricoles et les annexes légères (sans fondations)
- les équipements d'intérêt collectif et services publics s'il est démontré qu'ils ne peuvent être localisés ailleurs ou s'ils nécessitent la proximité de l'eau

A – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement* (ICPE) ou soumises au règlement sanitaire départemental (RSD), nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière* ou pour les équipements d'intérêt collectif*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime
- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

Sont admises les démolitions des constructions existantes à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial (forme, dessin de façade, matériaux, le tout caractéristique de l'architecture de la commune)
- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures

De plus en secteur Ai, les remblais doivent être interdits, à l'exception des terre-pleins des constructions autorisées et des raccordements bâtiments/terrains naturels. La hauteur de ces terre-pleins est limitée à 50 cm maximum.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol* cumulée des extensions de la construction principale d'habitation* existante* doit répondre aux conditions suivantes :

- pour les habitations jusqu'à 120m² d'emprise au sol, l'extension ne doit pas dépasser 40m² d'emprise au sol
- pour les habitations au-delà de 120m² d'emprise au sol, l'extension ne doit pas augmenter de plus d'un tiers la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, tout en étant d'une hauteur maximal de 200m².

L'emprise au sol cumulée des annexes* créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU (extensions comprises) des bâtiments existants* à destination d'habitation* est limitée à 50m² (à l'exclusion des piscines non couvertes).

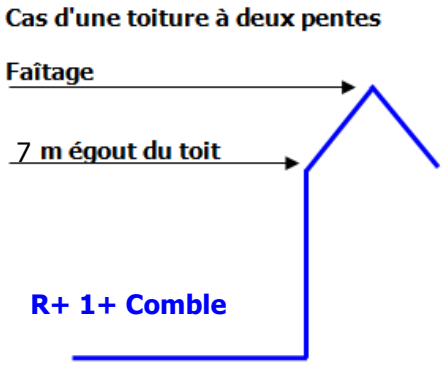
L'emprise au sol maximale des abris pour animaux créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU ne peut excéder 20m² par abri.

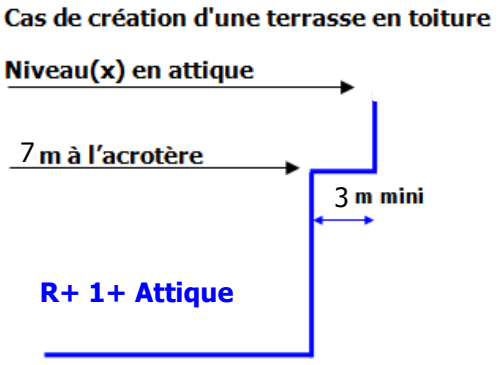
De plus en secteur Ai, l'extension des constructions agricoles ne doit pas augmenter de plus d'un tiers la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

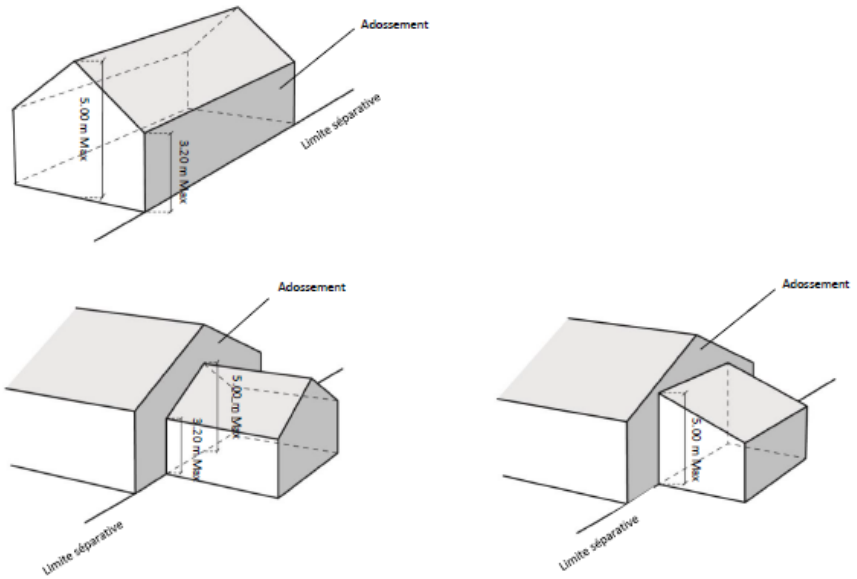
La hauteur des constructions* d'habitation est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale* des constructions* d'habitation ne peut excéder : 7 mètres à l'égout du toit* ou à l'acrotère. Le comble* peut être aménageable sur 1 niveau maximum.





La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitation ne peut excéder 3.20m à l'égout du toit et 5m au faitage ou au sommet de l'acrotère*. A l'adossement en limite séparative, la hauteur à l'adossement ne pourra être supérieure à 3.20m. Cependant en cas d'adossement à une construction existante sur une unité foncière contiguë, la hauteur à l'adossement peut être de la même hauteur au faitage que la construction existante dans la limite de 5m maximum, tout en respectant 3,20 m maximum à l'égout.



La hauteur maximale des abris pour animaux ne peut excéder 3.00m hors tout.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**, ni aux bâtiments agricoles.

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas 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 ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines

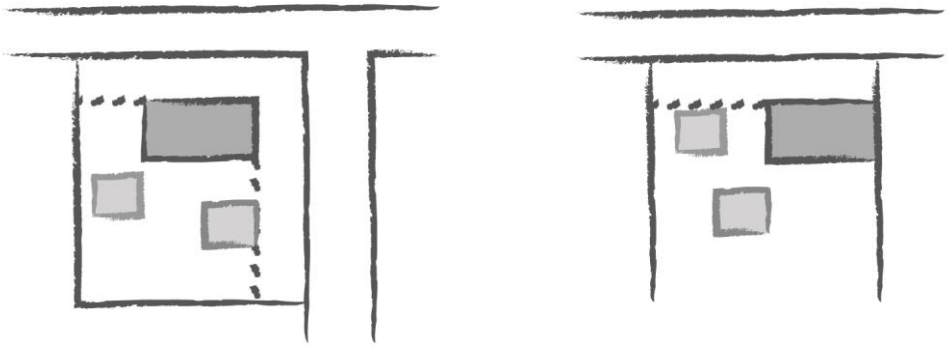
A – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit être implanté :

- le projet de déviation de Machecoul : 100m minimum de l'axe pour les habitations et 50m de l'axe pour les activités économiques
- le long de la RD 13 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- le long des RD 72, 73, 117, 263 et 273 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- dans les autres cas, en recul de 5m minimum par rapport aux voies

Les annexes et piscines doivent se situer en arrière du bâtiment principal, y compris en cas de parcelle d'angle, comme dans les illustrations suivantes. Les annexes ne peuvent être à l'alignement.



Les carports peuvent s'implanter :

- entre 0 et 3m de recul de la voie, à condition d'être ouvert sur 3 côtés minimum
- à partir de 3m de recul de la voie dans les autres cas

3.2.2. Limites séparatives et fond de parcelle

Les bâtiments doivent être implantés :

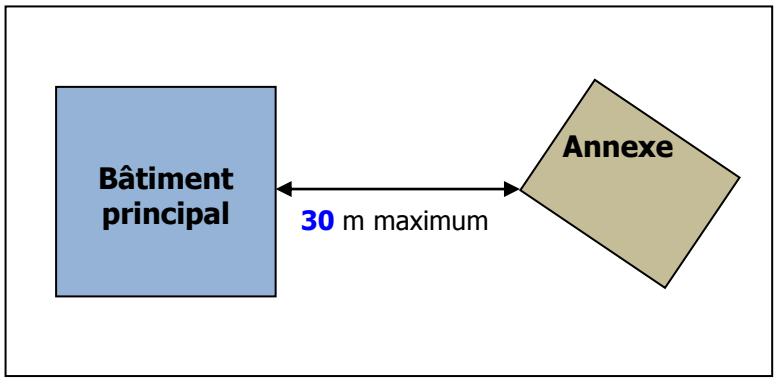
- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite séparative

Les annexes aux habitations doivent être implantées :

- soit en limite séparative et jusqu'à un recul de 3m à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2
- soit en respectant un retrait de la limite supérieur à 3 m

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et le point le plus proche de l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.



Les nouveaux bâtiments* d'habitation* nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction*) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter dans un périmètre de 50 mètres maximum des bâtiments de l'exploitation.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et **au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2
- dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie …) ou d'accessibilité PMR

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précise les types de constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

A - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions d'habitation et des clôtures

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : 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, …). Il est en de même des constructions annexes*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale* à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.
Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays. Les châssis de toiture sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas disproportionnés par rapport au volume de la toiture et devront être encastrés.
De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. L'annexe :
- inférieure ou égale à 25m² est libre
- supérieure à 25m² doit être d'aspect similaire à la construction principale

De plus en secteur Ai, les annexes doivent être des structures légères, c'est-à-dire sans fondation et démontables. Parallèlement, les piscines sont autorisées mais les piscines non couvertes doivent être balisées.

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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.
L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration/ réhabilitation (utilisation de matériaux de forme, tenue et de couleur identiques aux matériaux noble d'origine pour les toitures, les dessins de façades comme les encadrements de portes ou de fenêtres,…)

4.1.1. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont :

- soit en toit terrasse
- soit à pente faible (30° maximum) avec une couverture de teinte et d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles de la région
- soit en toiture végétalisée

Cette règle ne concerne pas les vérandas.
Les ardoises peuvent être autorisées dans le cas d'extension ou rénovation de toitures en ardoise.

Les annexes aux habitations doivent être en harmonie avec la construction principale.
L'annexe est :

- d'aspect similaire à la construction principale :
  - si elle est supérieure ou égale à 25m²
  - ou si elle est située devant la construction principale par rapport à la voie d'accès
- d'aspect libre dans les autres cas

4.1.2. Clôtures non agricoles

Les clôtures non agricoles 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 doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings…) sont interdits.
Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures non agricoles implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur ou muret de 1m maximum en partie pleine :
  - ou surmonté d'un grillage
  - ou surmonté de 1 à 3 lisses d'une hauteur de 0,25m maximum chacune
  - ou surmonté d'une grille non doublée de plaque
  - doublé ou non d'une haie
- ou d'un grillage
- ou d'1 à 3 lisses d'une hauteur de 0,25m maximum chacune
- ou d'une grille non doublée de plaque, de 1,80m de haut maximum doublé ou non d'une haie
- ou d'une haie
- en cas d'existence d'un mur ou muret en pierre apparente, celui-ci est conservé voir prolongé mais à hauteur égale

La hauteur totale de la clôture est 1,80m de haut maximum.
Les éléments de support de portail peuvent être de 1,80m de haut maximum
Sont interdits les plaques de béton.

Clôtures non agricoles implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées :

- d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m
- ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m

Un muret de 0,40m de haut maximum est autorisé.

De plus en secteur Ai
Toutes clôtures pleines sont interdites. Elles doivent être ajourées et permettre le libre écoulement des eaux et ne pas y faire obstacle.

4.1.3. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) perméables sont à privilégier 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…

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

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

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres 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).

A – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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 des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) 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.

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

A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins et à la nature de l'occupation de la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur la RD13 et l'emprise de la future déviation de Machecoul est interdit.

Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 13, 72, 73, 117, 263 et 273 est soumise à l'avis du gestionnaire de voirie.

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

7.1.3. <u>Voies nouvelles</u>

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

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.

A – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe au présent règlement.

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. <u>Eau potable</u>

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole»*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités 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 disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Assainissement

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 usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* et la réhabilitation de bâtiments existants 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 précédé par les études pédologiques requises et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

A – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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 conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, …).

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.

A – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AC

La zone correspond aux terrains sur lesquels s'est développée une activité de négoce.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Ac
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	C
	Restauration	X
	Commerce de gros	C
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	C
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR AC

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

AC - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ac – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone Ac, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Ac – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone Ac, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 ci-dessous.

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 induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

AC - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Ac – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, 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, etc.)
- les **nouvelles constructions* et installations ainsi que leur extension** ayant les destinations* de commerces, artisanat de détail et commerce de gros et industrie à condition d'être liées à l'activité en place

Ac – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement* (ICPE) nécessaires à l'activité en place ou pour les équipements d'intérêt collectif*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser

- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

AC - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ac – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est de 50% supplémentaire maximum de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Ac – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit être implanté :

- le projet de déviation de Machecoul : 50m de l'axe pour les bâtiments d'activités économiques
- le long de la RD 13 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment
- le long des RD 72, 73, 117, 263 et 273 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment
- dans les autres cas, en recul de 5m minimum par rapport aux voies pour tout bâtiment

3.2.2. Limites séparatives et fond de parcelle

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite séparative

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative et jusqu'à un recul de 3m à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2
- soit en respectant un retrait de la limite supérieur à 3 m

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et **au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2
- dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie …) ou d'accessibilité PMR

AC - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ac – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Non réglementé.

Ac – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

AC - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ac – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) perméables sont à privilégier 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…

Ac – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

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

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres 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).

Ac – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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 des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) 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.

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

AC - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins et à la nature de l'occupation de la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

AC - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ac – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Non réglementé.

7.1.2. Accès

Non réglementé.

7.1.3. Voies nouvelles

Non réglementé.

Ac – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

AC - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ac – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Non réglementé.

8.1.2. Assainissement

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 usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif 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 précédé par les études pédologiques requises et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

Ac – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

Ac – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AD

La zone correspond aux terrains sur lesquels se développe une activité économique en lien avec le monde agricole.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Ad
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	C
	Industrie	C
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR AD

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

AD - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ad – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone Ad, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Ad – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone Ad, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 ci-dessous.

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 induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

AD - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Ad – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, 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, etc.)
- les **constructions* et installations** ayant les destinations* industrie et entrepôts à condition d'être liées à la gestion et valorisation des déchets issus ou en lien avec les activités agricoles

Ad – 2.2 Types d'activités

- les **constructions* et installations** liées à la remise en état d'installations classées et aux activités autorisées à condition de mettre en place un espace tampon paysager vis-à-vis des habitations voisines de la Charoulière
- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers

équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère
- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

AD - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ad – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 1000m² maximum.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Ad – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit être implanté :

- le projet de déviation de Machecoul : 50m de l'axe pour les bâtiments d'activités économiques
- le long de la RD 13 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment
- le long des RD 72, 73, 117, 263 et 273 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment
- dans les autres cas, en recul de 5m minimum par rapport aux voies pour tout bâtiment

3.2.2. Limites séparatives et fond de parcelle

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite séparative

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative et jusqu'à un recul de 3m à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2
- soit en respectant un retrait de la limite supérieur à 3 m

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et **au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2
- dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie …) ou d'accessibilité PMR

AD - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ad – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Non réglementé.

Ad – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

AD - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ad – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) perméables sont à privilégier 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…

Ad – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

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

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres 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).

Ad – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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 des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) 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.

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

AD - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins et à la nature de l'occupation de la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

AD - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ad – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. <u>Desserte</u>

Non réglementé.

7.1.2. <u>Accès</u>

Non réglementé.

7.1.3. <u>Voies nouvelles</u>

Non réglementé

Ad – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

AD - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ad – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Non réglementé.

8.1.2. Assainissement

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 usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif 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 précédé par les études pédologiques requises et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

Ad – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

Ad – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AE

La zone correspond aux terrains sur lesquels s'est développée une activité de restauration.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Ae
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	C
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR AE

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

AE - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ae – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone Ae, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Ae – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone Ae, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 ci-dessous.

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 induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

AE - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Ae – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, 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, etc.)
- les **extensions des constructions* et installations existantes** ayant les destinations* de restauration

Ae – 2.2 Types d'activités

- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux

- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère
- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

AE - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ae – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Ae – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit être implanté :

- le projet de déviation de Machecoul : 50m de l'axe pour les bâtiments d'activités économiques
- le long de la RD 13 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment
- le long des RD 72, 73, 117, 263 et 273 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment
- dans les autres cas, en recul de 5m minimum par rapport aux voies pour tout bâtiment

3.2.2. Limites séparatives et fond de parcelle

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite séparative

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative et jusqu'à un recul de 3m à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2
- soit en respectant un retrait de la limite supérieur à 3 m

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et **au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2
- dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie …) ou d'accessibilité PMR

AE - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ae – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Non réglementé.

Ae – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

AE - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ae – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) perméables sont à privilégier 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…

Ae – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

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

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres 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).

Ae – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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 des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) 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.

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

AE - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins et à la nature de l'occupation de la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

AE - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ae – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. <u>Desserte</u>

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

7.1.2. <u>Accès</u>

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
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.

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

7.1.3. <u>Voies nouvelles</u>

Non réglementé.

Ae – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

AE - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ae – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Non réglementé.

8.1.2. Assainissement

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 usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif 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 précédé par les études pédologiques requises et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

Ae – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

Ae – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou 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.

Elle se caractérise par la présence :
- de terrains exploités ou non par l'agriculture,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les 4 secteurs indicés suivants :
- Secteur naturels concerné par l'Atlas des Zones Inondables : **Ni**
- Secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation liée aux réseaux : **Nei**
- Secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative : **Nl**
- Secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative : **Nli**

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS N

CARACTERE DU SECTEUR N

Le secteur **N** est un secteur naturel. Il comprend un secteur naturel concerné par l'Atlas des Zones Inondables : **Ni**.
Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		N / Ni
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR N

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

N - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

N – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

N – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

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 induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

N - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances règlementaires.

N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admis :

- les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, 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, etc.)

  Et aux conditions suivantes :
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'environnement agricole immédiat
  - et/ou qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques

- la construction d'un ou plusieurs **abris pour animaux*** (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
  - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site
  - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur
  - l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation

- l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20m² et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site

De plus en secteur Ni, les éléments de mobiliers légers (sans fondations), ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics s'il est démontré qu'ils ne peuvent être localisés ailleurs ou s'ils nécessitent la proximité de l'eau.

N – 2.2 Types d'activités

Dans la zone N, y compris dans l'ensemble le secteur Ni

Sont admis dans **l'ensemble des secteurs N**, les types d'activités suivants :

- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- les parcs de contention agricoles à condition d'être intégrés au paysage et d'être réversibles (non bitumés)
- les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune
- les installations classées pour la protection de l'environnement* pour les équipements d'intérêt collectif*, et 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
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime

De plus, en secteur Ni, les remblais doivent être interdits, à l'exception des terre-pleins des constructions autorisées et des raccordements bâtiments/terrains naturels. La hauteur de ces terre-pleins est limitée à 50 cm maximum.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des abris pour animaux créée à partir de la date d'approbation de la révision du PLU ne peut excéder 20m² par abri.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des abris pour animaux ne peut excéder 3.00m hors tout.

N – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit être implanté :

- hors agglomération, le long de la RD 117 : 50m pour les autres bâtiments
- hors agglomération le long des RD 73 et 87 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment
- dans les autres cas, en recul de 5m minimum par rapport aux voies pour tout bâtiment

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précise les types de constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Si un ensemble de bâtiments* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement*, le nouveau bâtiment* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants* ou en recul* de ceux-ci.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et **au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2
- dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie …) ou d'accessibilité PMR

N - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.

En secteur Ni, toutes clôtures pleines sont interdites. Elles doivent être ajourées et permettre le libre écoulement des eaux et ne pas y faire obstacle.

N - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET

Non règlementé.

N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Hors agglomération, tout nouvel accès sur la RD13 et l'emprise de la future déviation de Machecoul est interdit.

Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 13, 72, 73, 117, 263 et 273 est soumise à l'avis du gestionnaire de voirie.

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

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NEI

CARACTERE DU SECTEUR NEI

Le secteur **Nei** est un secteur naturel où se localise la STEP et le parking de la Chapelle. Il est concerné par l'Atlas des Zones Inondables.
Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Nei
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR NEI

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

NEI - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Nei – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone Nei, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Nei – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone Nei, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

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 induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

NEI - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances règlementaires.

Nei – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

- les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition qu'ils soient liés à la STEP existante.

  Et aux conditions suivantes :
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'environnement agricole immédiat
  - et/ou qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques

Nei – 2.2 Types d'activités

- les installations classées pour la protection de l'environnement* (ICPE) à condition d'être liés à la STEP.

De plus, les remblais doivent être interdits, à l'exception des terre-pleins des constructions autorisées et des raccordements bâtiments/terrains naturels. La hauteur de ces terre-pleins est limitée à 50 cm maximum.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

NEI - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nei – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Nei – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit être implanté :

- hors agglomération, le long de la RD 117 : 50m pour les autres bâtiments
- hors agglomération, le long des RD 73 et 87 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment
- dans les autres cas, en recul de 5m minimum par rapport aux voies pour tout bâtiment

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précise les types de constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Si un ensemble de bâtiments* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement*, le nouveau bâtiment* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants* ou en recul* de ceux-ci.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et **au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2
- dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation

- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie …) ou d'accessibilité PMR

NEI - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nei – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

En secteur NIi, toutes clôtures pleines sont interdites. Elles doivent être ajourées et permettre le libre écoulement des eaux et ne pas y faire obstacle.

NEI - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET

Non règlementé.

NEI - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

NEI - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non règlementé.

NEI - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NL

CARACTERE DU SECTEUR NL

Le secteur **Nl** est un secteur naturel à vocation de loisirs. Il comprend un sous-secteur **Nli** concerné par l'Atlas des Zones Inondables.
Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Nl/Nli
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	C
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR NL

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

NL - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Nl – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone Nl, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Nl – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone Nl, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

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 induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

NL - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances règlementaires.

Nl – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admis en secteur Nl, hors secteur Nli :

- les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, 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, etc.).

  Et aux conditions suivantes :
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'environnement agricole immédiat
  - et/ou qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques

- « équipements d'intérêt collectif et services publics » à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, y compris les activités qui y sont liées,
- « les activités de services recevant du public » à condition qu'elles aient une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, y compris les activités de restauration qui y sont liées, et à condition d'être en lien avec les plans d'eau.

De plus en secteur Nli,
Seuls sont autorisés les éléments de mobiliers légers (sans fondations), ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics s'il est démontré qu'ils ne peuvent être localisés ailleurs ou s'ils nécessitent la proximité de l'eau. Les remblais doivent être interdits, à l'exception des terre-pleins des constructions autorisées et des raccordements bâtiments/terrains naturels. La hauteur de ces terre-pleins est limitée à 50 cm maximum.

Nl – 2.2 Types d'activités

Dans la zone N, y compris dans l'ensemble le secteur Nli

Sont admis dans **l'ensemble des secteurs Nl**, les types d'activités suivants :

- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- les parcs de contention agricoles à condition d'être intégrés au paysage et d'être réversibles (non bitumés)
- les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

NL - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nl – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Nl – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit être implanté :

- hors agglomération, le long de la RD 117 : 50m pour les autres bâtiments

- hors agglomération, le long des RD 73 et 87 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment
- dans les autres cas, en recul de 5m minimum par rapport aux voies pour tout bâtiment

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précise les types de constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Si un ensemble de bâtiments* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement*, le nouveau bâtiment* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants* ou en recul* de ceux-ci.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et **au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2
- dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie …) ou d'accessibilité PMR

NL - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NI – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.

En secteur NIi, toutes clôtures pleines sont interdites. Elles doivent être ajourées et permettre le libre écoulement des eaux et ne pas y faire obstacle.

NL - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET

Non règlementé.

NL - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

NL - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non règlementé.

NL - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

TITRE VII. ANNEXES

Les annexes comprennent :

- la liste de plantes invasives
- une liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A

Sommaire

Annexes du règlement

1. Fiches patrimoine

2. Fiches patrimoine du bourg

3. Liste des espèces invasives

Liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A

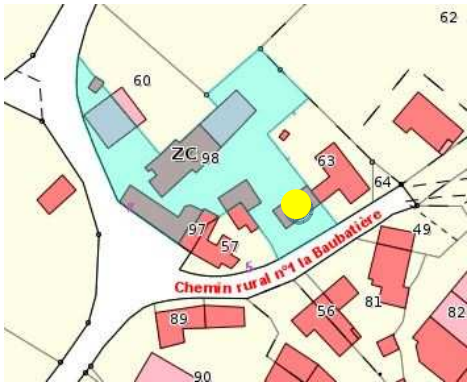
N° de repérage	NOM	REFERENCE CADASTRALE
1	La Baubatière	Parcelle ZC-98
2	La Baubatière	Parcelles ZC-89 et 90
3	La Bertrandière	Parcelles YH-80 et 108
4	La Bertrandière	Parcelles YH-89
5	La Boutinière	Parcelles H-959, 960 et 900
6	La Breille	Parcelle A-289
7	La Breille	Parcelle A-724
8	La Breille	Parcelle A-559
9	La Brosse	Parcelle D-695
10	La Catroussière	Parcelle YH-40
11	La Catroussière	Parcelle YI-106
12	La Catroussière	Parcelle YI-96
13	La Choltière	Parcelle E-844
14	La Galaisière	Parcelle H-605
15	La Girairière	Parcelles A-501 et 731
16	La Girairière	Parcelles A-502 et 738
17	La Girairière	Parcelle A-464
18	La Grande Blanchetière	Parcelle H-370
19	La Grande Talonnière	Parcelle YL-88
20	La Grande Talonnière	Parcelle YL-88
21	La Grivière	Parcelles F-640 et 641
22	La Grivière	Parcelle E-654
23	La Grivière	Parcelle F-100
24	La Haute Folie	Parcelle ZA-35
25	La Haute Folie	Parcelle ZA-39
26	La Haute Folie	Parcelle ZA-102
27	La Haute Folie	Parcelle ZA-55
28	La Maquinière	Parcelle I-498
29	La Maquinière	Parcelle I-785 et 498
30	La Martinière	Parcelle D-1073
31	La Martinière	Parcelle YN-100

32	La Patelière	Parcelle H-1108
33	La Patelière	Parcelle H-1036
34	La Petite Blanchetière	Parcelle D 161
35	La Pintière	Parcelle I-787
36	La Pintière	Parcelle I-220
37	La Piordière	Parcelles A-529 et 794
38	La Robardière	Parcelle G-29
39	Le Falleron	Parcelle I-816
40	Le Falleron	Parcelle I-744
41	Le Falleron	Parcelle I-153
42	Le Grenit	Parcelle C-7
43	Le Vigeau	Parcelles C-854, 853 et 140
44	L'Epronière	Parcelle E-511
45	L'Epronière	Parcelle E-511
46	Les Brosses	Parcelle C-507
47	Les Brosses	Parcelle C-1275
48	Les Brosses	Parcelle C-1490
49	Les Brosses	Parcelle C-1274
50	Les Brosses	Parcelle C-1350
51	Les Brosses	Parcelle C-501
52	La Réauté	Parcelle H-886
53	Lillaire	Parcelle H-817
54	La Moisandière	Parcelles G-345 et 347
55	La Roustière	Parcelle YN-54
56	Le Chiron	Parcelle G-68 et 69
57	La Catroussière	Parcelle YH-111

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Baubatière** N° de repérage : 1

Extrait cadastral

Parcelle ZC 98



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☒
Autre Ancienne habitation	☒	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierres
Couverture : fibres
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Briques
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☐ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☒ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture : à refaire
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

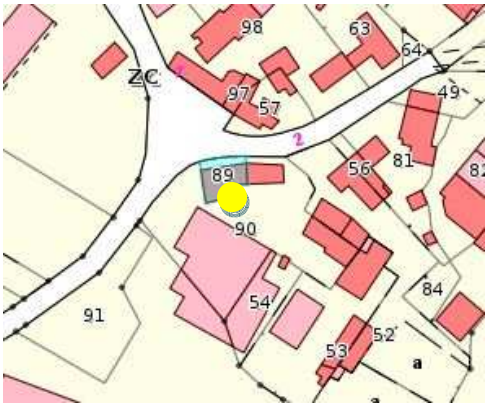
Commentaires

Entre le bâti et le bâtiment agricole
Refaire la couverture
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Baubatière** N° de repérage : 2

Extrait cadastral

Parcelles ZC 89 et 90



Photo







Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☒	☒
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :** Vétuste

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierres
Couverture : Tuiles
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☐ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture : à refaire
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☒ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

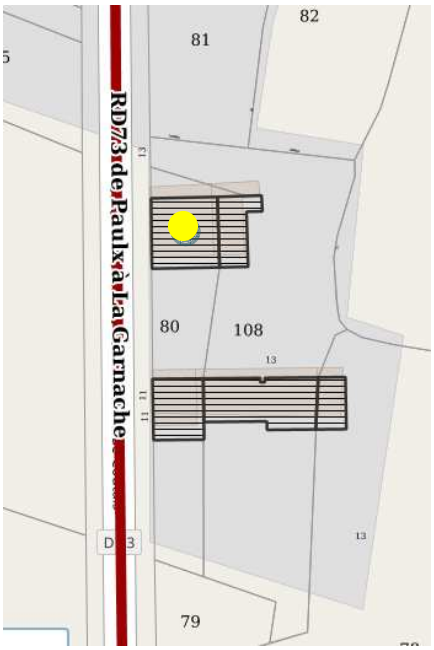
Commentaires

Refaire la toiture
Pas de rehaussement
Annexe possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Bertrandière** N° de repérage : 3

Extrait cadastral

YH-80,108



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Tuile
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☒ Isolé
☒ Le long de la voie (départementale)
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

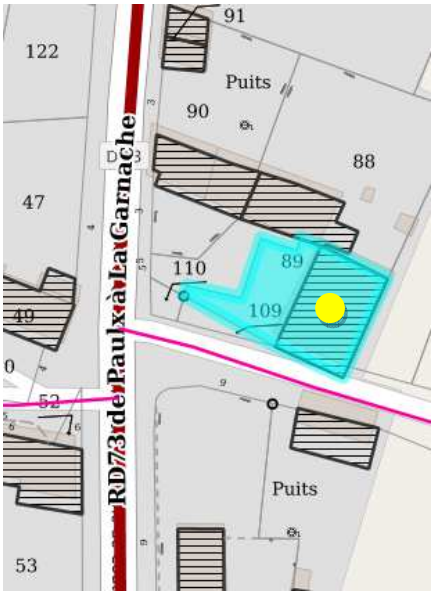
Commentaires

Refaire l'enduit
Logement, gîte et/ou annexe possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Bertrandière** N° de repérage : 4

Extrait cadastral

YH-89



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :Pierre
Couverture :Tuile
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☐ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☒ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

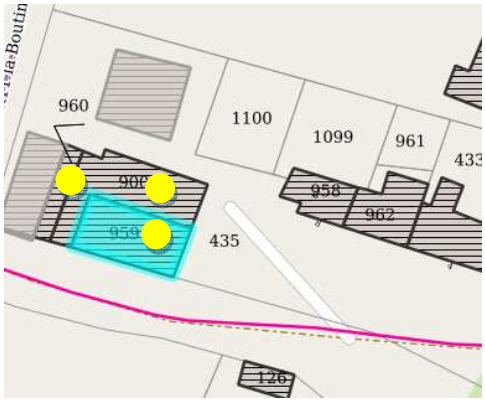
Commentaires

Refaire l'enduit
Revoir les occultants
Logement, gîte et/ou annexe

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Boutinière** N° de repérage : 5

Extrait cadastral

H-959, 960, 900



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☐
Non occupé	☒	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☒ Le long de la voie (chemin communal)
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

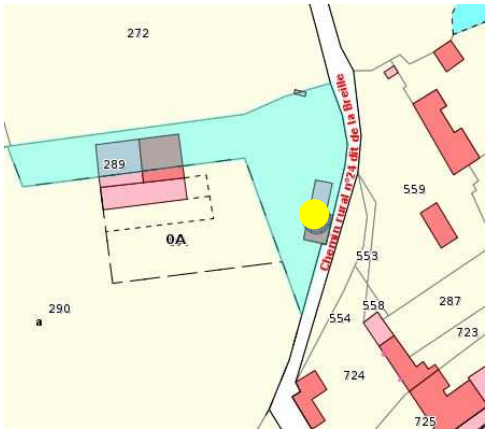
Commentaires

Ancienne grange
Repiqueter l'enduit
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Breille** N° de repérage : 6

Extrait cadastral

Parcelle A 289



Photo







Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :

Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Briques
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☒ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

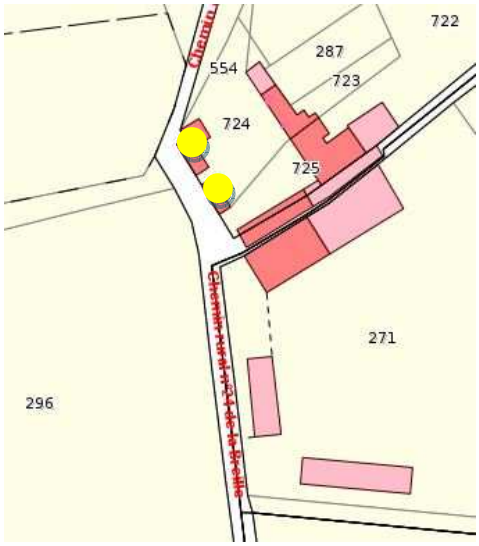
Commentaires

Hangar avec ancien pressoir attenant
Partie avec grenier
Refaire la couverture en tuile
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Breille** N° de repérage : 7

Extrait cadastral

Parcelle A 724



Photo







Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti** :
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Tuile
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

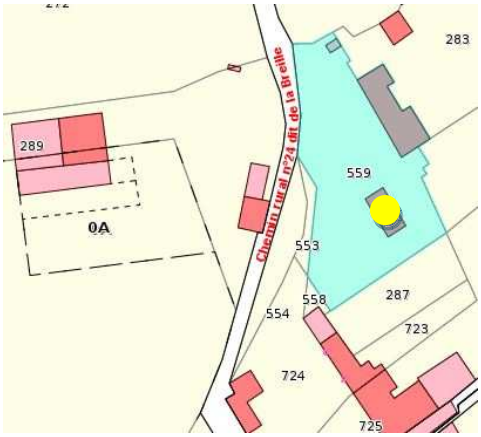
Commentaires

Annexe possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Breille** N° de repérage : 8

Extrait cadastral

Parcelle A 559



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierres
Couverture : Tuiles
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Briques
Linteau : Bois
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Isolé
☐ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

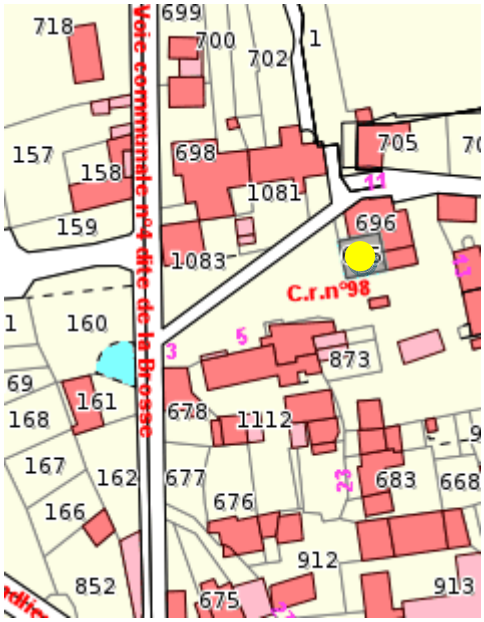
Commentaires

Démonter ou refaire l'appentis en parpaing
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Brosse** N° de repérage : 9 Touraine

Extrait cadastral

Parcelle D 695



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Tôle
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☒ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Refaire la couverture
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Catroussière** N° de repérage : 10

Extrait cadastral

YH-40



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :Pierre
Couverture :Tuile
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Isolé
☐ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☒ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

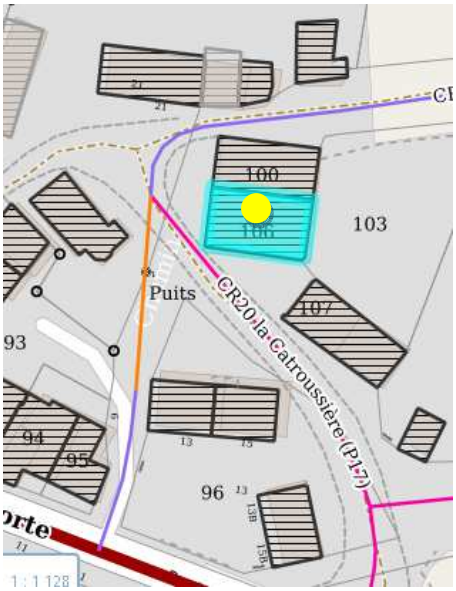
Commentaires

Accès à la parcelle sur RD 72
Logement, annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Catroussière** N° de repérage : 11

Extrait cadastral

YI-106



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :

Mur : Pierre
Couverture : Tôle et Tuile

☐ Elément/Détail de modénature

Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☒ Isolé
☒ Le long de la voie (chemin communal)
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

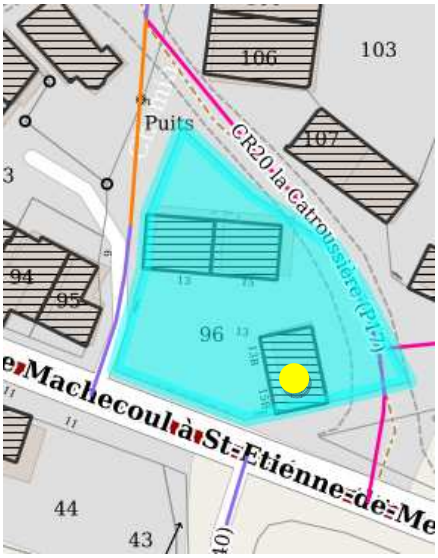
Commentaires

Logement, annexe et/ou gîte

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Catroussière** N° de repérage : 12

Extrait cadastral

YI- 96



Photo







Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :

Mur : Pierres
Couverture : Tuiles

☐ Elément/Détail de modénature

Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☒ Isolé
☐ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☐ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

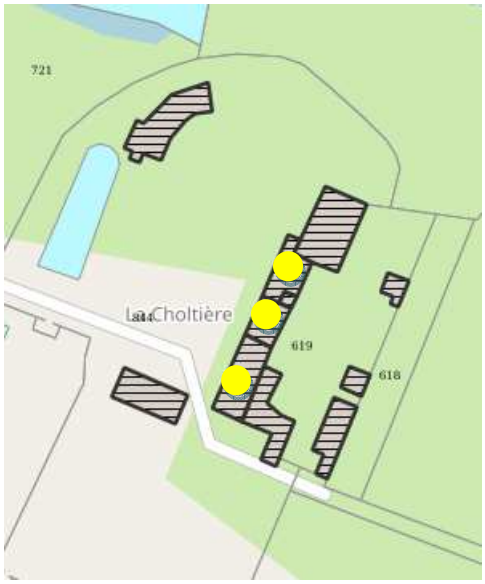
Commentaires

En bordure de RD
Peu de terrain
Annexe possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Choltière** N° de repérage : 13

Extrait cadastral

E-844



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Tuile
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Isolé
☐ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

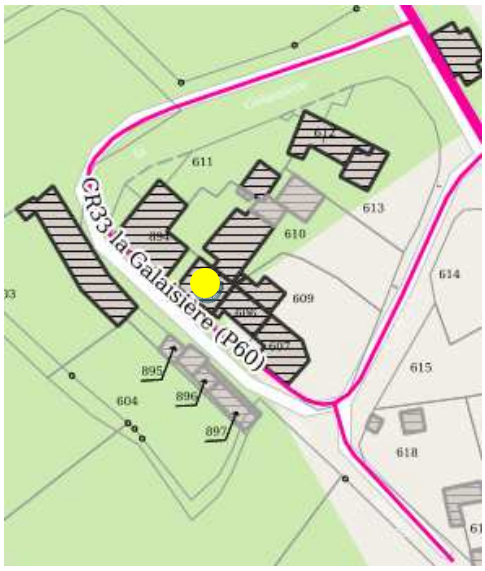
Commentaires

Logement, annexe et/ou gîte

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Galaisière** N° de repérage : 14

Extrait cadastral

H-605



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☐
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☐ Isolé
☒ Le long de la voie (chemin communal)
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

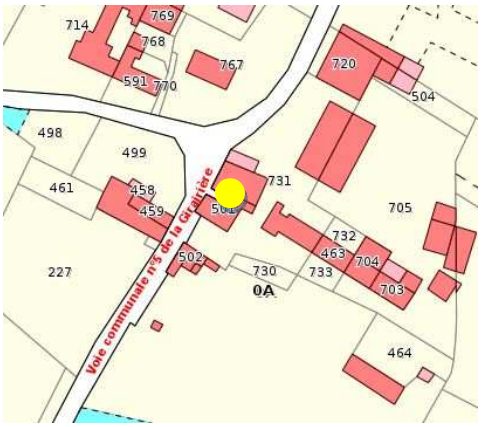
Commentaires

Deux bâtiments (deux propriétaires)
Annexe possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Girairière** N° de repérage : 15

Extrait cadastral

Parcelles A501 et 731



Photo







Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierres
Couverture : Tuiles et Fibro
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau : Bois
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☐ Isolé
☒ Le long de la voie
☒ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☒ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☒ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

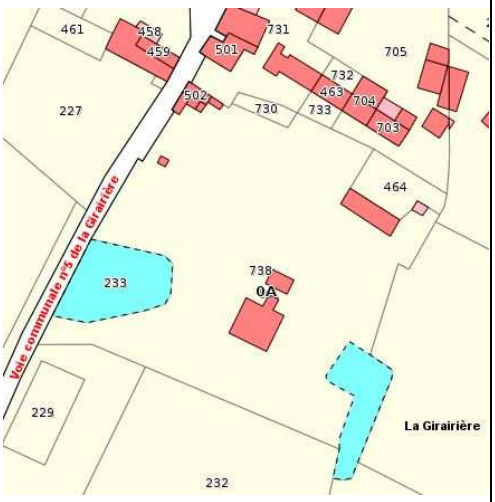
Commentaires

Assez vétuste
Dans le périmètre agricole
Changer le matériau en pignon de l'étage
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Girairière** N° de repérage : 16

Extrait cadastral

Parcelles A 502 et 738



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☐
Non occupé	☐	☒
Autre	☒	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierres
Couverture : Tuiles
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Pierre
Linteau : Bois
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☒ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

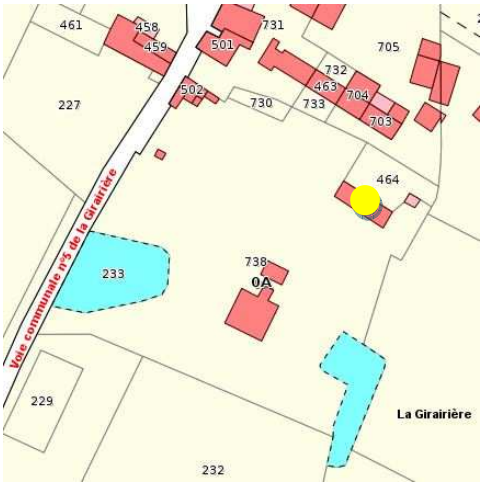
Commentaires

Ancienne maison gardien
Annexe maison bourgeoise
Périmètre agricole mais un tiers entre bâtiment et bâtiment agricole
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Girairière** N° de repérage : 17

Extrait cadastral

Parcelle A 464



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierres
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☒ Isolé
☐ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

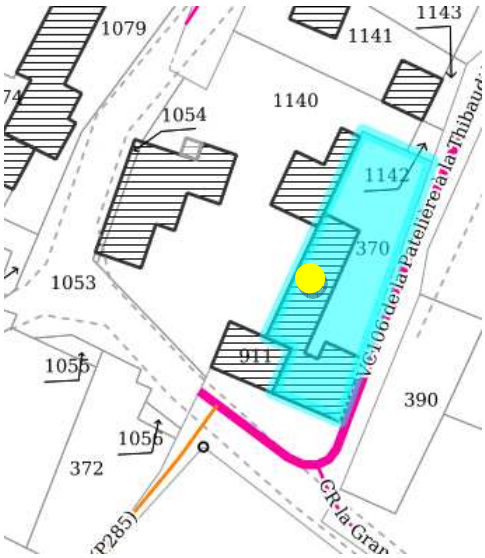
Commentaires

Dépendances d'une maison bourgeoise
Fait partie du patrimoine
Changer l'enduit ciment
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Grande Blanchetière** N° de repérage : 18

Extrait cadastral

H-370



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☐
Non occupé	☒	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierres
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☐ Isolé
☒ Le long de la voie (Chemin communal)
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

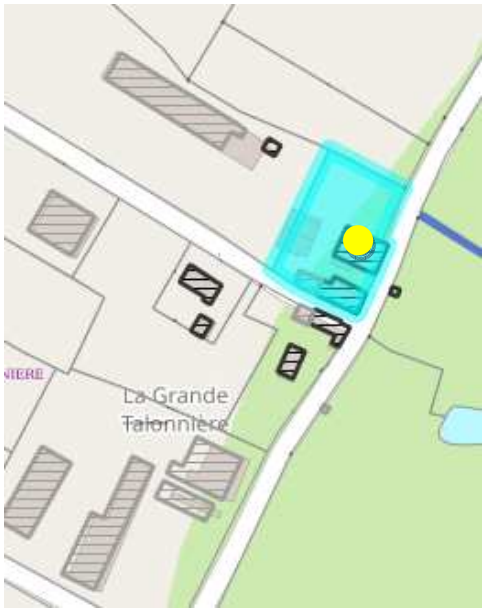
Commentaires

Ancienne grange
Logement, annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Grande Talonnière** N° de repérage : 19

Extrait cadastral

YL-88



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☐
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☒ Le long de la voie (chemin communal)
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Ancienne écurie/grange
(élevage industriel canards à proximité)
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Grande Talonnière** N° de repérage : 20

Extrait cadastral

YL-88



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☐
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☐ Isolé
☒ Le long de la voie (chemin communal)
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

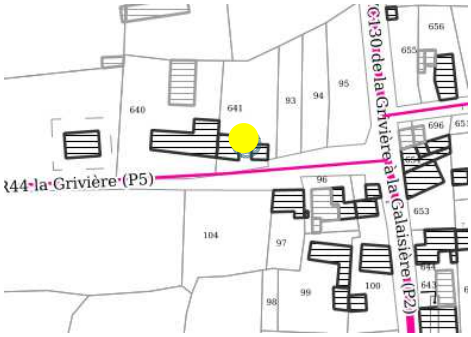
Commentaires

Ancienne pressoir et cave
(proximité élevage canards)
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau :** La Grivière N° de repérage : 21

Extrait cadastral

F-640-641



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☐
Non occupé	☐	☒
Autre (ancienne habitation)	☒	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierres et parpaings
Couverture : Fibro et Tôles
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☒ Le long de la voie (chemin communal)
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

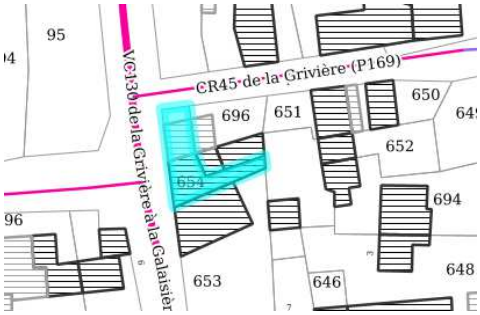
Commentaires

Ancienne maison d'habitation
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau La Grivière** N° de repérage : 22

Extrait cadastral

E-654



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☐
Non occupé	☒	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierres
Couverture : Tôles
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☒ Le long de la voie (chemin communal)
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

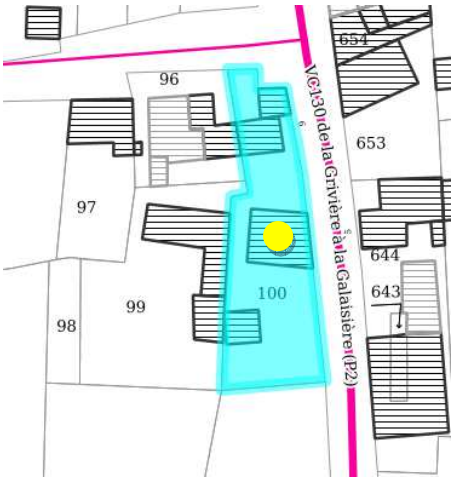
Commentaires

Très mauvais état
Hors périmètre agricole
Couverture à refaire
Annexe possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Grivière** N° de repérage : 23

Extrait cadastral

F-100



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☐
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierres
Couverture : Tôles
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

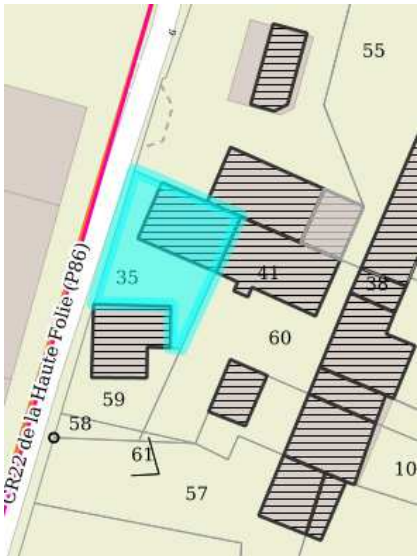
Commentaires

Très mauvais état
Annexe possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Haute Folie** N° de repérage : 24

Extrait cadastral

ZA-35



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierres
Couverture : Tôles
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☐ Isolé
☒ Le long de la voie communale
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

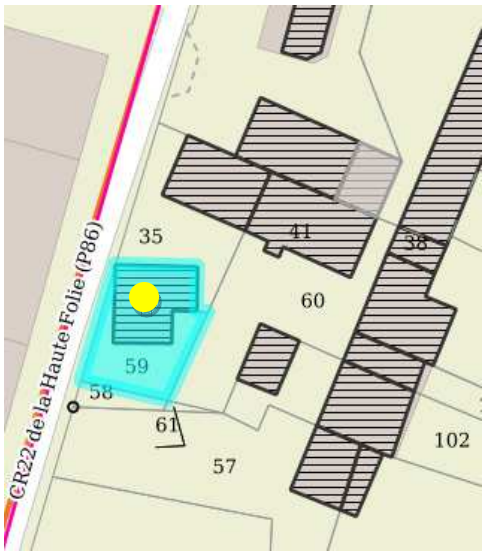
Commentaires

Exploitation à proximité
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Haute Folie** N° de repérage : 25

Extrait cadastral

ZA-59



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierres
Couverture : fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☒ Isolé
☒ Le long de la voie communale
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

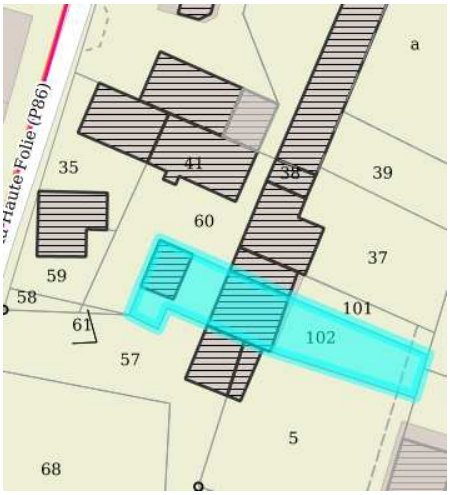
Commentaires

Exploitation à proximité
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Haute Folie** N° de repérage : 26

Extrait cadastral

ZA-102



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☐ Matériaux :
Mur : Pierres
Couverture : Tuiles
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☒ Isolé
☐ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☐ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

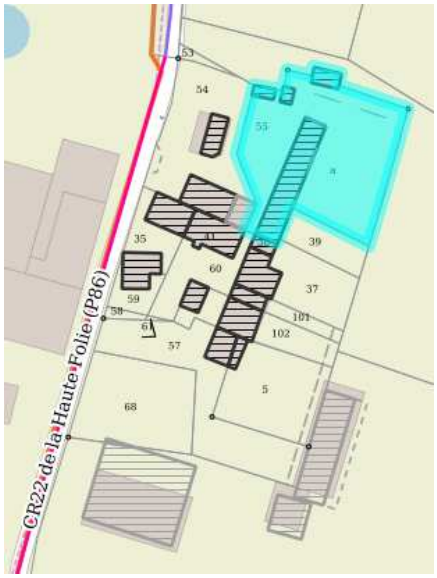
Commentaires

Exploitation à proximité
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Haute Folie** N° de repérage : 27

Extrait cadastral

ZA- 55



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☐ Le long de la voie
☒ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

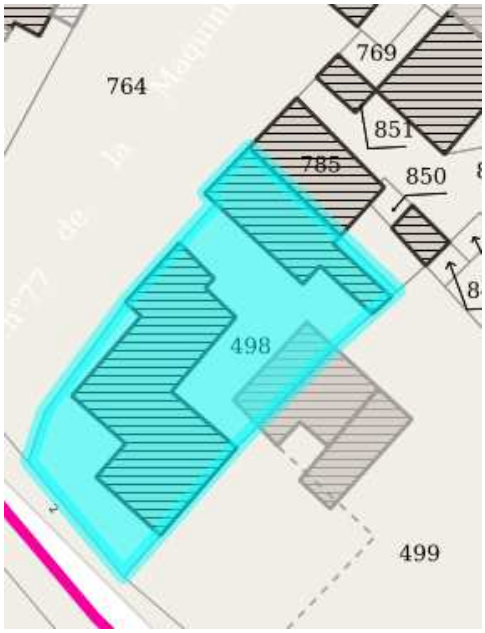
Commentaires

Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Maquinière** N° de repérage : 28

Extrait cadastral

I-498



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre et parpaings
Couverture : Ardoise
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☐ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

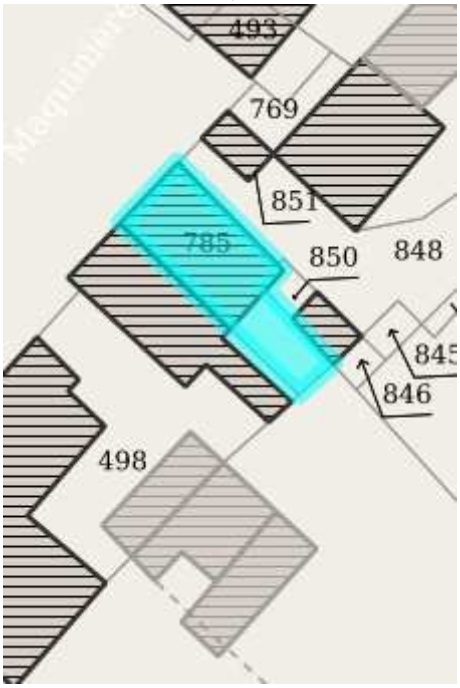
Commentaires

Annexe possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Maquinière** N° de repérage : 29

Extrait cadastral

I-785, 498



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☐ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

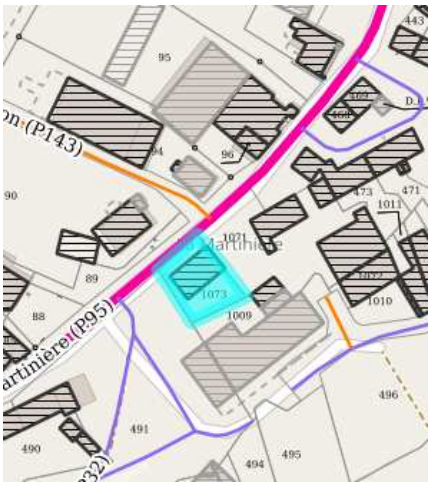
Commentaires

Logement possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Martinière** N° de repérage : 30

Extrait cadastral

D-1073



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☐
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

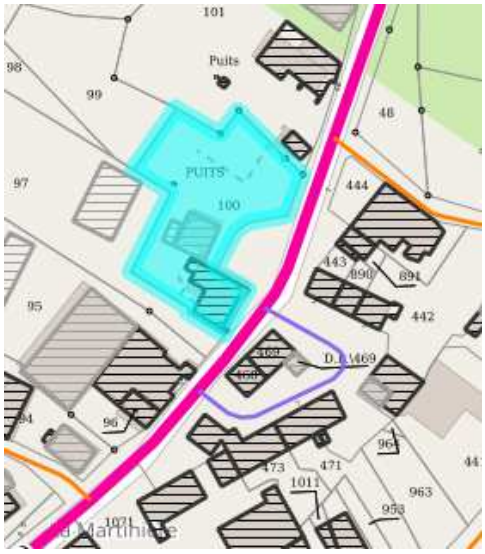
Commentaires

Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Martinière** N° de repérage : 31

Extrait cadastral

YN-100



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☐ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

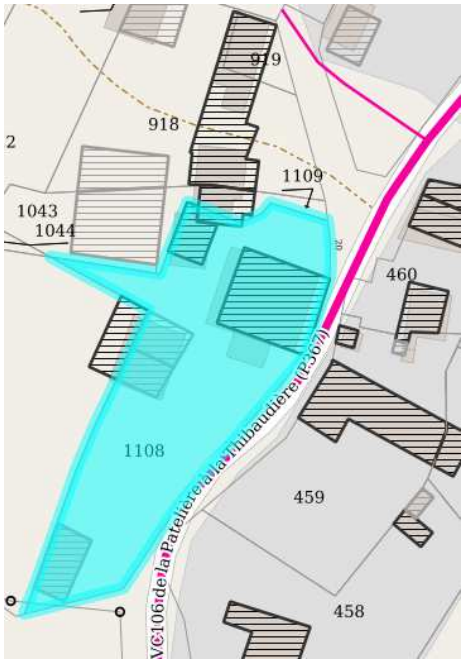
Commentaires

Ancienne écurie
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Patelière** N° de repérage : 32

Extrait cadastral

H-1108



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☐
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☐ Isolé
☒ Le long de la voie (chemin communal)
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

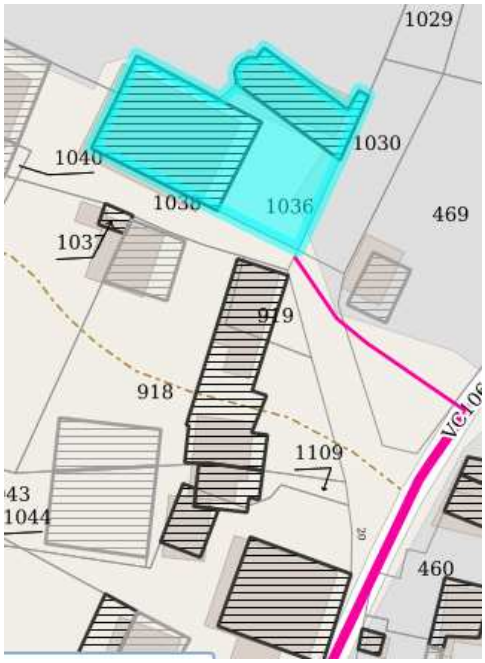
Commentaires

Ancienne grange
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Patelière** N° de repérage : 33

Extrait cadastral

H-1036



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☐
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☐ Isolé
☐ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☒ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Ancienne grange
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Petite Blanchetière** N° de repérage : 34

Extrait cadastral

Parcelle D 161



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture : modifier la couverture
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

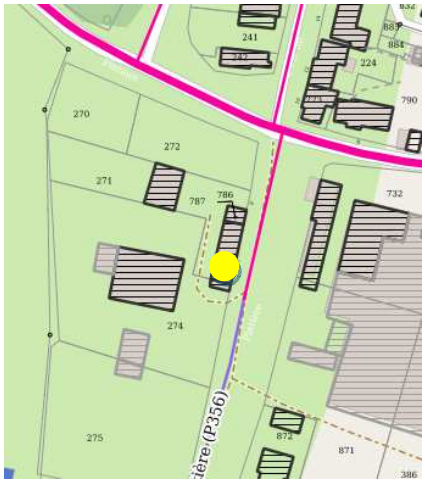
Commentaires

Préserver le pilier rond
Annexe possible.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Pintière** N° de repérage : 35

Extrait cadastral

I-787



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☐
Non occupé	☒	☐
Habitation	☒	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Tuile + Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☐ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Pintière** N° de repérage : 36

Extrait cadastral

I- 220



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☐ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Tuiles
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☐ Isolé
☒ Le long de la voie communale
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☐ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

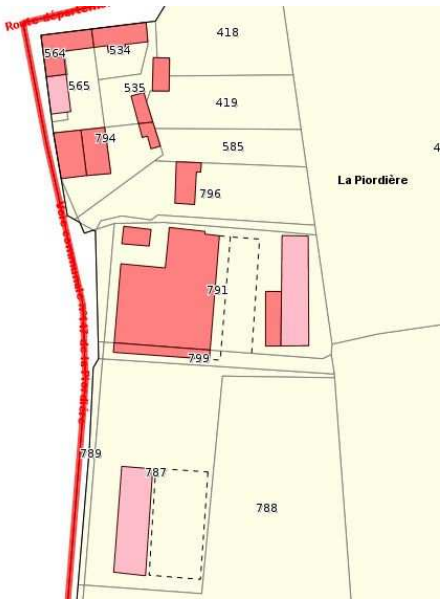
Commentaires

Attention exploitation à proximité
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Piordière** N° de repérage : 36

Extrait cadastral

Parcelles A529 et A794



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux : Pierre
Mur :
Couverture : Fibre
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

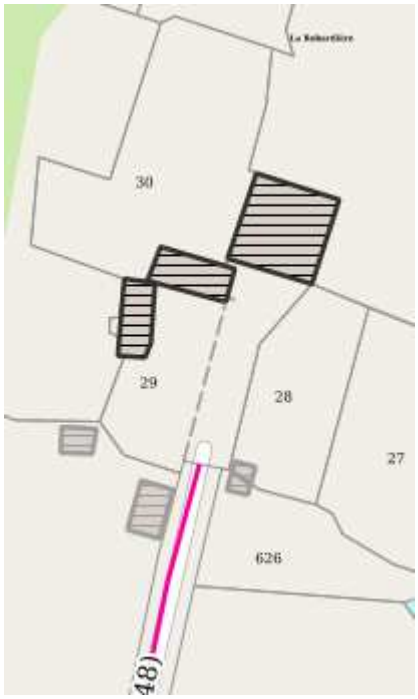
Commentaires

Couverture à refaire
Fait partie du patrimoine
Logement, annexe et/ou gîte

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Robardière.** N° de repérage : 38

Extrait cadastral

G-29



Photo







Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☐ Matériaux :

Mur : Pierre
Couverture : Fibro

☐ Elément/Détail de modénature

Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☒ Isolé
☐ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

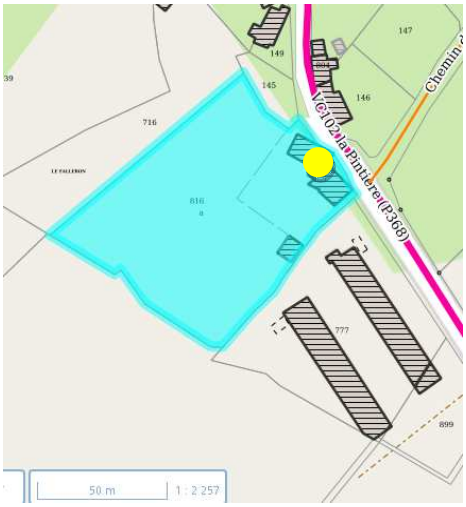
Commentaires

Logement, annexe et/ou gîte

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : Le Falleron** N° de repérage : 38

Extrait cadastral

I-816



Photo







Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :

Mur : Pierre
Couverture : Fibro

☐ Elément/Détail de modénature

Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☐ Isolé
☒ Le long de la voie (chemin communal)
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☒ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

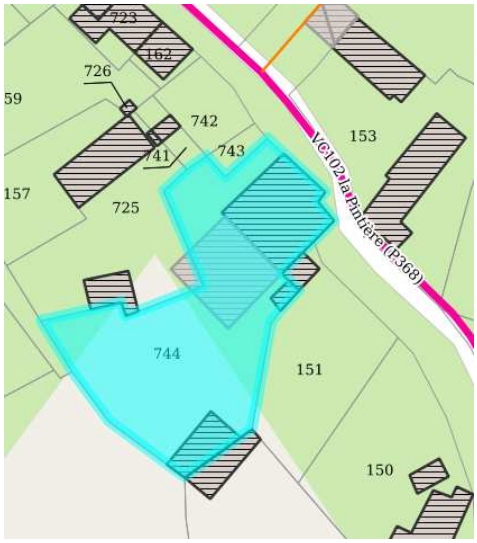
Commentaires

Bâti agricole voisin désaffecté
Logement, gîte et/ou annexe

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : Le Falleron** N° de repérage : 39

Extrait cadastral

I-744



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro et Tôle
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Isolé
☒ Le long de la voie (chemin communal)
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture : à refaire
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

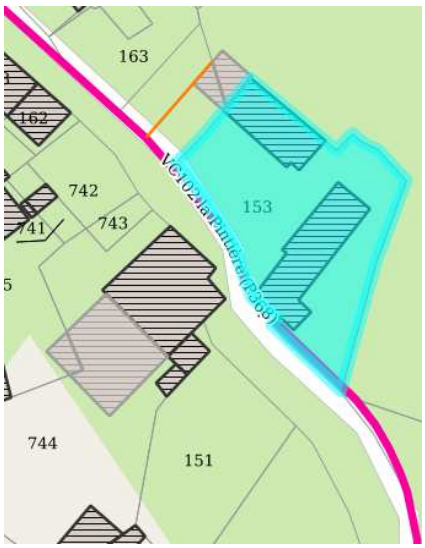
Commentaires

Ancienne grange
Logement, annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : Le Falleron** N° de repérage : 41

Extrait cadastral

I-153



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro + tôle
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Isolé
☒ Le long de la voie communale
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

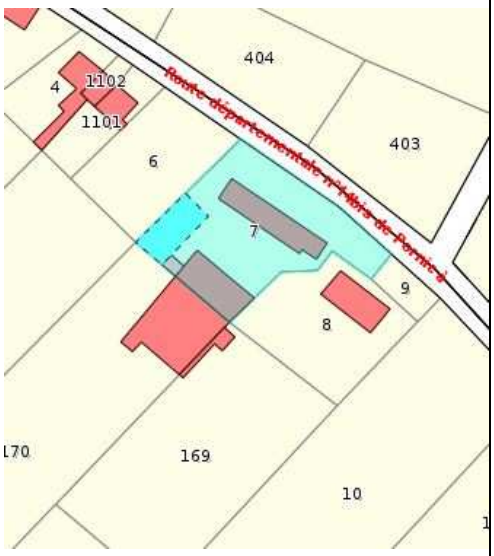
Commentaires

Logement, annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : Le Grenit** N° de repérage : 42

Extrait cadastral

Parcelle C7



Photo





Type de bâti	**D'origine**	**Actuelle**
Dépendance	☒	☐
Non occupé	☐	☒
Autre **Ancienne habitation**	☒	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierres
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau : Bois/Granit
Autres : Conduit cheminée en briques

➢ **Critères urbains :**

☒ Isolé
☒ Le long de la voie
☒ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture : Reprendre la toiture
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

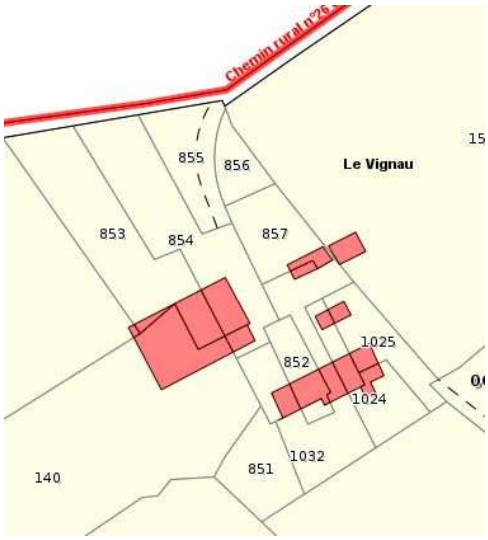
Commentaires

Création de logements lors du changement
De statut de la RD lors de la déviation
Logement, annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : Le Vigneau** N° de repérage : 43

Extrait cadastral

Parcelles C854-853-140



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierres
Couverture : Tuiles rouges
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Isolé
☒ Le long de la voie (CR)
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Logement, annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : L'Epronnière** N° de repérage : 44

Extrait cadastral

E-511



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☐
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☐ Isolé
☐ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Ancienne grange
Logement, annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau :** L'Epronnière N° de repérage : 45

Extrait cadastral

E-511



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre (Habitation)	☒	☐

Analyse de l'existant

➢ Etat du bâti :
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ Critères architecturaux :
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ Critères urbains :
☐ Isolé
☐ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

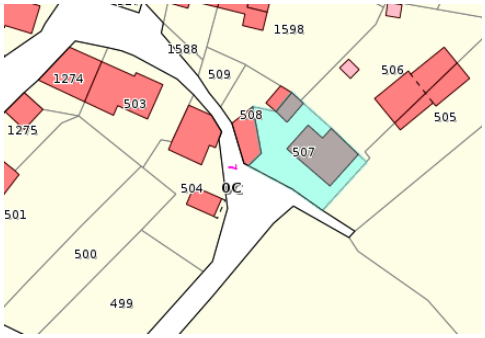
Commentaires

Anciennes maisons d'habitation
Logement, annexe, et/ou gîte

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : Les Brosses** N° de repérage : 46

Extrait cadastral

Parcelle C 507



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre et brique
Couverture : Tuiles et fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

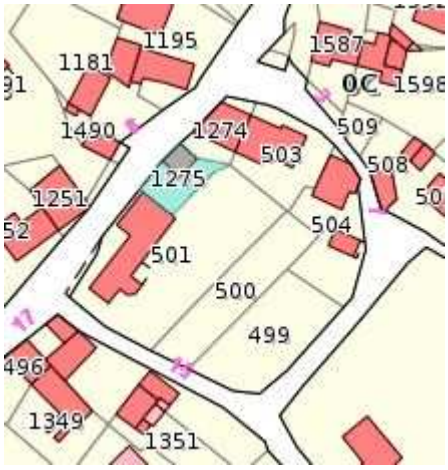
Commentaires

Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : Les Brosses** N° de repérage : 47

Extrait cadastral

Parcelle C 1275



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierres
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

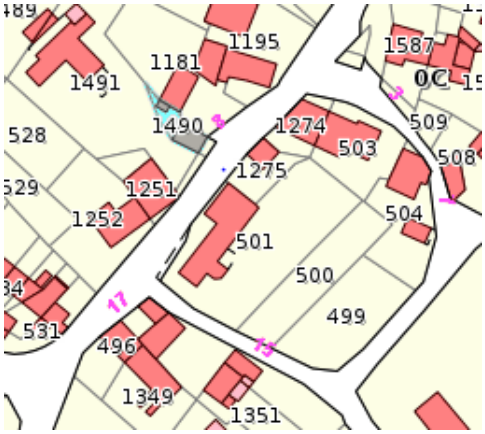
Commentaires

Reprendre la couverture
Fait partie du patrimoine
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : Les Brosses** N° de repérage : 48

Extrait cadastral

Parcelle C 1490



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Tuile tige de bottes très abimées
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☒ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Fait partie du patrimoine
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : Les Brosses** N° de repérage : 49

Extrait cadastral

Parcelle C 1274



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Tuiles rouges
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☒ Le long de la voie communale
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☒ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Fait partie du patrimoine
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : Les Brosses** N° de repérage : 50

Extrait cadastral

Parcelle C 1350



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

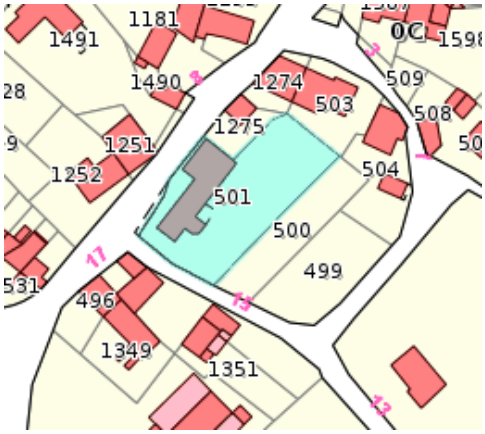
Commentaires

Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : Les Brosses** N° de repérage : 51

Extrait cadastral

Parcelle C 501



Photo



Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Tuiles
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☒ Le long de la voie
☒ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

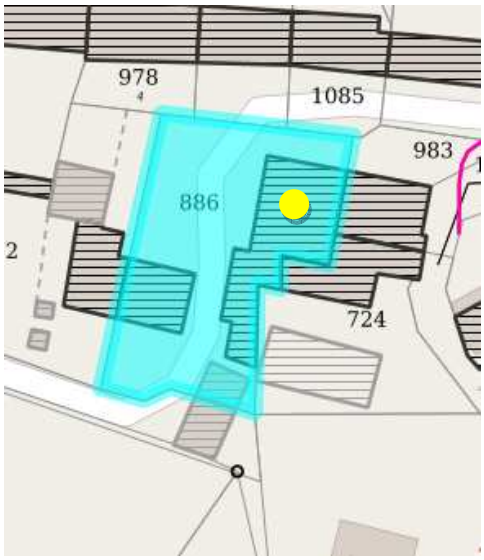
Commentaires

Fait partie du patrimoine
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Réauté** N° de repérage : 52

Extrait cadastral

H-886



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☐
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :

Mur : Pierre
Couverture : Fibro

☐ Elément/Détail de modénature

Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☐ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Ancienne grange
(attention ferme à moins de 100 mètres mais maison d'un tiers entre les deux)
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : Lillaire** N° de repérage : 53

Extrait cadastral

H-817



Photo







Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☒	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :

Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau : Pierre, Granit
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☒ Isolé
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Moisandière** N° de repérage : 54

Extrait cadastral

G-345-347



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☐ Matériaux :
Mur : Pierre et parpaings
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☒ Isolé
☐ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture : à refaire
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

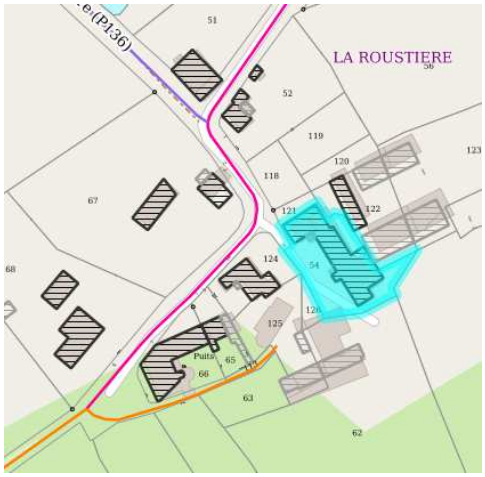
Commentaires

Mauvais état sur l'arrière du bâti
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau** : La Roustière N° de repérage : 55

Extrait cadastral

YN-54



Photo



Type de bâti	**D'origine**	**Actuelle**
Dépendance	☒	☐
Non occupé	☐	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Tuile
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Isolé
☒ Le long de la voie chemin communal
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Dépendance rénovée
Annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : Le Chiron** N° de repérage : 56

Extrait cadastral

G-68 et 69



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☐
Non occupé	☒	☐
Autre	☐	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**

☐ Isolé
☒ Le long de la voie chemin communal
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

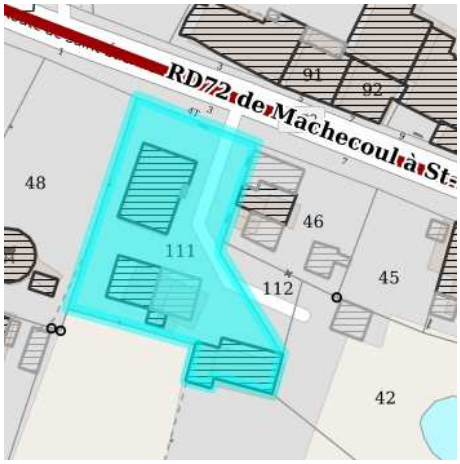
Commentaires

Ancienne grange avec écurie
Logement, annexe et/ou gîte possible

Paulx	FICHE PATRIMOINE	**Hameau : La Catroussière** N° de repérage : 57

Extrait cadastral

YH-111



Photo





Type de bâti	D'origine	Actuelle
Dépendance	☐	☒
Non occupé	☐	☐
Autre Maison	☒	☐

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☐ Bon état
☐ Réhabilité
☒ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierres
Couverture : Fibro
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Isolé
☐ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☒ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☐ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

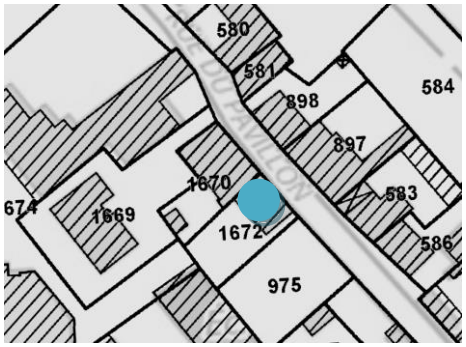
Logement, annexe et/ou gîte possible
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Liste du patrimoine du bourg

N°	Adresse
01	3 rue du Pavillon
02	9 rue de la Garnache
03	3 rue de la Garnache
04	2 Place Saint-Jean
05	4 Place Saint-Jean
06	11 Place de l'Eglise
07	1-2-3 résidence des Glycines
08	21-23 Grand'Rue
09	25 Grand'Rue
10	9-11 Grand'Rue
11	3-5 Grand'Rue
12	37 Grand'Rue
13	14 Grand'Rue
14	12 Grand'Rue
15	43 Grand'Rue
16	18 Grand'Rue
17	47 Grand'Rue
18	15 rue de la Grassinière
19	13 rue de la Grassinière
20	4 rue de l'Ebergement
21	1 rue de l'Ebergement
22	10 rue de l'Ebergement
23	45 rue de Belle Fontaine

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 3 rue du Pavillon**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Tuile
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Brique
Linteau :
Autres : Génoise

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

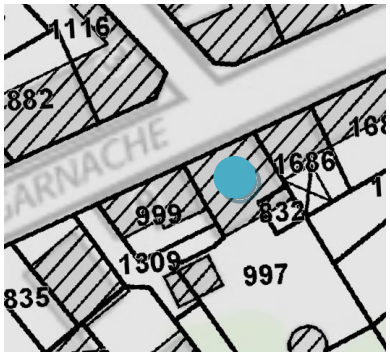
➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 9 rue de la Garnache**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture : Ardoise
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Pierre de taille
Linteau :
Autres : Corniche

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 3 rue de la Garnache**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture : Ardoise
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Brique
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 2 Place Saint-Jean**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture : Ardoise
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Dessin
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 4 Place Saint-Jean**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture : Tuile et ardoise
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Brique
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 11 Place de l'Eglise**

Extrait cadastral	**Photo**
	

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture : Tuile
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Brique
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 1-2-3 Résidence des Glycines**

Extrait cadastral	**Photo**
	

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture : Tuile
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Brique
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☒ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 21-23 Grand' Rue**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture : Tuile
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Brique
Linteau :
Autres : Génoise

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☒ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 25 Grand'Rue**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture : Tuile
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 9-11 Grand'Rue**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture : Tuile
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

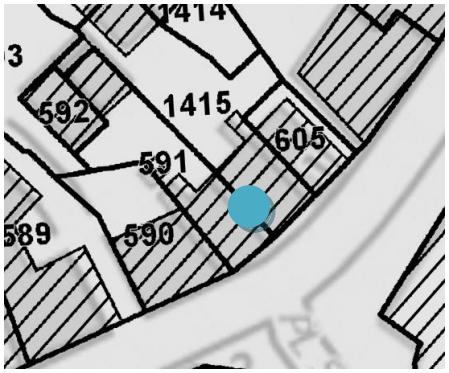
Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 3-5 Grand' Rue**

Extrait cadastral	**Photo**
	

Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture : Tuile
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Dessin
Linteau :
Autres : Corniche, soubassement

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 37 Grand' Rue**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture : Tuile
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre :
Linteau :
Autres : Corniche

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 14 Grand' Rue**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Tuile
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Brique
Linteau : Brique
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☒ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Veiller au traitement du pignon visible en limite séparative .....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 12 Grand' Rue**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture : Ardoise
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Brique
Linteau : Dessiné
Autres : Corniche, lucanes

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

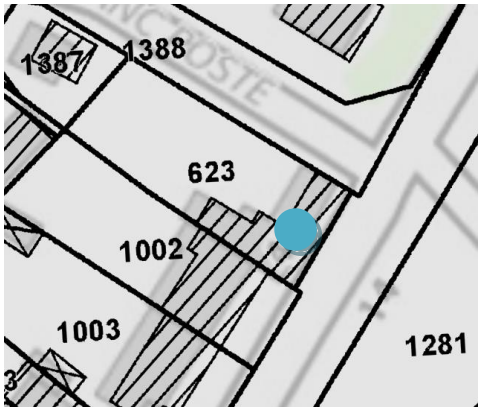
➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 43 Grand' Rue**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture : Ardoise
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Brique
Linteau : Brique
Autres : Cheminée

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 18 Grand' Rue**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Ardoise
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Dessiné
Linteau :
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☐ Le long de la voie
☒ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

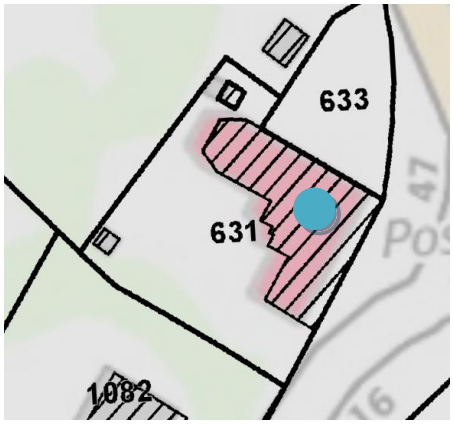
➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 47 Grand' Rue**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture : Ardoise
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Dessin
Linteau :
Autres : Chainage d'angle

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☒ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 15 Rue de la Grassinière**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture : Tuile
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Dégradé
Linteau :
Autres : Génoise

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Refaire les entourages de fenêtre .....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 13 Rue de la Grassinière**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☐ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Tuile
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Marqué
Linteau : Marqué
Autres : Volets

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☒ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☒ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 4 Rue de l'Ebergement**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur : Pierre
Couverture : Tuile
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Marqué
Linteau : Marqué
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☐ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

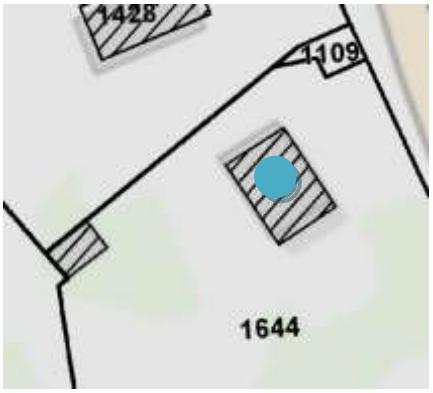
➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☒ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 1 Rue de l'Ebergement**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture :
☐ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Marqué
Linteau : Marqué
Autres : Lucarne

➢ **Critères urbains :**
☐ Le long de la voie
☒ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 10 Rue de l'Ebergement**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**
☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**
☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :
Mur :
Couverture : Ardoise
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Brique
Linteau : Brique
Autres :

➢ **Critères urbains :**
☒ Le long de la voie
☒ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**
☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Paulx	FICHE PATRIMOINE DU BOURG	**Adresse : 45 Rue de Belle Fontaine**

Extrait cadastral



Photo



Analyse de l'existant

➢ **Etat du bâti :**

☒ Bon état
☐ Réhabilité
☐ A réhabiliter

➢ **Critères architecturaux :**

☒ Volumétrie traditionnelle
☒ Matériaux :

Mur :
Couverture : Tuile
☒ Elément/Détail de modénature
Entourage de fenêtre : Brique
Linteau : Brique
Autres : Chainage d'angle

➢ **Critères urbains :**

☐ Le long de la voie
☒ Constitue un ensemble
☐ Est dans un groupe de bâtiments
☐ Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
☐ Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➢ **Suggestion de réhabilitation :**

☐ Toiture :
☐ Piqueter l'enduit
☐ Autre
☒ Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
☐ Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Liste des espèces invasives

(Sources : CBN Brest, Val'hor, 2017, GT IBMA)

Liste de consensus = recense les plantes que tous les acteurs concernés souhaitent ne plus voir produites, vendues, prescrites ou utilisées sur l'ensemble du territoire métropolitain. Elle regroupe des plantes qui ne présentent pas ou peu d'aspects positifs pour les utilisateurs et qui ont des impacts négatifs importants et reconnus par tous (elle inclut par défaut toutes les plantes interdites).

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Ailante	Milieux perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...)
	Artemisia verlotiorum Lam.	Armoise des Frères Verlot	Habitats relativement humides, riches en matière organique et nutriments habitats perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...) habitats rivulaires
	Azolla filiculoides Lam.	Azolla fausse-filicule	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique, milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	Bidens frondosa L.	Bident à fruits noirs, Bident feuillé	Terrains humides (berges des rivières, vasières, fossés, plages en été, étangs) et autres habitats alluviaux ouverts
	Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la pampa	Zones humides, terrains sableux, pelouses, falaises, zones forestières et arbustives, milieux perturbés (digues, bord de voies ferrées, friches)
	Crassula helmsii (Kirk) Cockayne.	Crassule de Helms	Etendues d'eau
	Egeria densa Planch.	Egérie dense	Eaux douces stagnantes
	Elodea canadensis Michx.	Elodée du Canada	Eaux calmes ou stagnantes
	Erythranthe guttata (Fisch. ex DC.) G.L.Nesom	Mimule tachetée	Zone humide ou marécageuse, fossés, prairies humides, long de lacs et de cours d'eau limpides
	Gymnocoronis spilanthoides (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	Gymnocoronis spilanthoides (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	Eaux douces et marais
	Hygrophila polysperma (Roxb.) T.Anderson	Hygrophile indienne	Zones marécageuses ou inondées, lacs et eaux à faible courant
	Impatiens balfouri Hook.f.	Basalmine de Balfour	Bords des eaux
	Impatiens capensis Meerb.	Basalmine du Cap	Bords des eaux
	Lemna minuta Kunth.	Lentille d'eau	Etangs et marais en eau douce, calme et doux et habitats stagnants d'eau douce comme les zones humides

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Lagurus ovatus L.	Queue de Lièvre	Milieux littoraux (dunes), friches, décombres, bords de routes
	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique. Milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	Lobularia maritima	Alysson blanc	Friches, décombres, bords de routes, pelouses sableuses
	Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Fossés d'irrigation, berges des rivières et des canaux, bordures de rizières
	Phytolacca americana L.	Phytolaque d'Amérique	Tous types de sols, milieux bien alimentés en eau. milieux perturbés (coupes, tailles, incendies...) sites pollués
	Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	Sols acides, frais et bien drainés sols sableux (ou à substrat fin)
	Pterocarya fraxinifolia (Poiret) Spach	Noyer du Caucasse	Bords des eaux
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Bords de cours d'eau
	Reynoutria sachalinensis (F. Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	Bords de cours d'eau, milieux perturbés (talus, bord de route...), forêts alluviales (peupleraies...)
	Reynoutria × bohemica Chrtek & Chrtková	Renouée de Bohême	Bords de cours d'eau, marais salants
	Robinia pseudacacia	Robinier faux-acacia, robinier ou Faux Acacia	Forêts, friches, décombres, bords de routes
	Sagittaria latifolia wild.	Sagittaire à larges feuilles, flèche du japon, patate d'eau	Bords des eaux
	Salpichroa origanifolia (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	Sols sableux, en contexte urbain, sur des terrains négligés
	Sennecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap	Zones rudérales, affleurements rocheux, dunes de sable
	Solidago gigantea Aiton.	Solidage géant	Remblais, bords de route et de voies ferrées, friches... milieux humides voire parfois aquatiques
	Spartina alternifolia Loisel.	Spartine à feuilles alternes	Milieux littoraux
	Spartina anglica C.E.Hubb.	Spartine anglaise	Milieux littoraux
	Spartina x townsendii H.Grooves & J.Grooves.	Spartine de Townsend	Milieux littoraux

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles lancéolées	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	Symphyotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	Symphyotrichum x squamatum (Spreng.) G.L.Nesom	Aster écailleux	Friches humides, bords de rizières et lagunes

Plantes réglementées (interdiction d'introduction et d'utilisation) - Règlement européen n°1143/2014

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Alternanthera philoxeroides (Mart.) Griseb.	Herbe à alligators	Aquatique ou semi-terrestre
	Asclepias syriaca L.	Asclépiade de Syrie	Bord de cours d'eau, grèves de rivière
	Baccharis halimifolia L.	Séneçon en arbre	Milieux littoraux
	Cabomba caroliniana Gray	Cabombe de Caroline	Aquatique
	Cenchrus setaceus	Herbe aux écouvillons	Tous types de sol
	Eichhornia crassipes	Jacinthe d'eau	Eaux stagnantes, zones humides
	Elodea nuttallii	Elodée de Nuttall	Aquatique
	Gunnera tinctoria	Rhubarbe géante du Chili	Berges de cours d'eau
	Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase	Milieux perturbés (talus, friches...), berges des rivières et lisières forestières
	Heracleum persicum	Berce de Perse	Berges de cours d'eau, prairies humides
	Heracleum sosnowskyi	Berce de Sosnowsky	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle fausse-renoncule	Aquatique
	Impatiens glandulifera /	Balsamine de l'Himalaya	Milieux frais, généralement humides (bords de cours d'eau, fossés, lisières de forêts...

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Lagarosiphon major /	Élodée à feuilles alternes	Aquatique
	Ludwigia grandiflora	Ludwigie à grandes fleurs	Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Ludwigia peploides	Jussie rampante	Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Lysichiton americanus	Faux-arum	Tourbières, marécages, forêts riveraines, bords de cours d'eau
	Microstegium vimineum	Microstegium vimineum	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil	Aquatique
	Myriophyllum heterophyllum	Myriophylle hétérophylle	Aquatique
	Parthenium hysterophorus	Fausse camomille	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Persicaria perfoliata	Renouée perfoliée	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Pueraria montana	Kudzu	Tous types de sol

Loi Santé n°2016/41 :

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'armoise	Surfaces dénudées : champs cultivés, voies ferrées, friches, chantiers, berges de cours d'eau...
	Ambrosia psilostachya DC.	Ambroisie à épis grêles	Tous types de sol
	Ambrosia trifida L.	Grande herbe à poux	Tous types de sol

Liste de plantes soumises à recommandations

Liste de plantes soumises à recommandations = Ces plantes ne sont envahissantes que dans certains milieux, où elles peuvent avoir des impacts négatifs. Elles présentent cependant des aspects positifs importants pour les utilisateurs. Elles sont évaluées selon un protocole multicritères pour définir dans quelles conditions précises elles sont utilisables. Des restrictions partielles d'utilisation sont définies

	Noms scientifique et vernaculaire	Impacts négatifs	Recommandation d'utilisation
	Acacia dealbata **Mimosa d'hiver**	Acacia dealbata émet des substances allélopathiques inhibant la germination des graines d'autres espèces présentes dans les milieux envahis. Le pollen de l'Acacia peut être à l'origine d'allergies.	Favoriser l'utilisation ou la prescription d'Acacia dealbata et de ses cultivars greffés sur des porte-greffes non drageonnants. La recommandation s'applique au marché des arbres d'ornement.
	Acer negundo L. **Érable negundo**	La présence de l'espèce sous forme de populations importantes entraîne des modifications des communautés végétales présentes. L'espèce capte plus de lumière que le Saule au détriment des plantes indigènes qui se trouve au-dessous.	Favoriser l'utilisation de cultivars mâles. Ne pas utiliser ou prescrire à proximité (plusieurs centaines de mètres) de milieux humides ou de voies d'eau.
	Amorpha fruticosa L. **Faux-indigo**	Le long des cours d'eau, la Faux-indigo peut impacter négativement la biodiversité et les écosystèmes. L'arbuste présente également des propriétés allélopathiques.	Ne pas planter à proximité de voies d'eau, de milieux dunaires ou d'espaces naturels sensibles ou protégés.
	Arundo donax L. **Canne de Provence**	Arundo donax forme des populations denses très compétitives, notamment vis-à-vis des saules et des peupliers. Le long des berges de cours d'eau, sa présence peut perturber les milieux aquatiques. Arundo donax est particulièrement inflammable.	Ne pas planter en zones inondables et à proximité de voies d'eau. Dans les milieux de plantation, utiliser des barrières physiques permettant de circonscrire le développement de la plante. Lors de travaux du sol, s'assurer de l'absence de fragments de la plante.
	Buddleja davidii Franch. Buddléia de David, **Arbre aux papillons**	Le buddléia est une espèce compétitive pour la colonisation de nouveaux milieux : sa présence peut s'avérer problématique dans certaines situations telles qu'aux abords des voies ferrées. Buddleja davidii pourrait affecter la trajectoire d'évolution de certains écosystèmes.	Favoriser la production de cultivars et d'hybrides stériles ou à moindre production de graines. Ne pas utiliser ou prescrire dans des milieux non entretenus, à proximité de zones naturelles vulnérables à l'envahissement et d'axes de transport. Couper les inflorescences fanées.
	Carpobrotus acinaciformis (L.) L.Bolus **Griffe de sorcière (2)**	Formation de tapis denses qui concurrencent directement la flore indigène, dont certaines espèces endémiques, et diminuent l'abondance de l'entomofaune. Diminution du pH des sols qui affecte la fertilité des sols.	Ne pas utiliser, prescrire ou vendre dans les milieux insulaires et à moins de 20 km du littoral
	Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br **Griffe de sorcière (1)**		
	Laurus Nobilis L. **Laurier sauce**	Tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée.	Ne pas implanter en milieu naturel, ne pas exporter à l'étranger. Invasif également en milieu fortement anthropisé.

	Noms scientifique et vernaculaire	Impacts négatifs	Recommandation d'utilisation
	Phyla nodiflora var. canescens (L.) Greene **Phyla**	Il entre en compétition avec les autres espèces des prairies humides et peut assez fortement modifier le cortège spécifique du milieu. L'espèce n'étant pas consommée par le bétail, elle diminue la valeur fourragère et pastorale des prairies colonisées (Fried, 2012).	Plantation à proscrire dans toutes les zones à proximité des pâturages sur prairies inondables en sol salé. Plantation à éviter dans toutes les zones inondables (cours d'eau et leurs abords) qui pourraient communiquer avec des prairies salées inondables.
	Prunus laurocerasus L. **Laurier-cerise**	Il peut localement envahir les sous-bois réduisant la lumière pour la végétation présente au sol, réduisant la diversité spécifique du milieu. Il émet également des substances allélopathiques. L'ensemble de la plante contient des substances toxiques, à l'exception de la pulpe du fruit.	Ne pas utiliser ou prescrire à proximité des milieux où l'espèce est susceptible de se propager (forêt acidophiles).
	Rhododendron ponticum L. **Rhododendron pontique**	Les populations denses excluent toute autre présence de végétaux, dont dans de rares situations des espèces endémiques. Le fonctionnement des écosystèmes peut également être perturbé. Il est également un hôte du champignon Phytophora ramorum.	Ne pas utiliser ou prescrire R. ponticum à proximité (une centaine de mètres) des habitats vulnérables (forêts sur sols acides) où il pourrait devenir envahissant. Cette restriction d'utilisation s'applique en Bretagne ainsi que Manche et Calvados
	Rhus typhina L. **Sumac de Virgine**	En formant des populations importantes, il réduit la luminosité au sol pour les espèces qui s'y trouvent. Il émet également des substances allélopathiques. Il modifie le pH des sols et en tant qu'espèce précoce des successions influent sur la trajectoire d'évolution des écosystèmes.	Favoriser l'utilisation et la prescription de cultivars moins drageonnants. Ne pas utiliser ou prescrire à proximité des milieux d'intérêt (hêtraies acidophiles). Favoriser l'utilisation de barrières physiques limitant les possibilités de drageonnement.
	Rosa rugosa Thunb. **Rosier rugueux**	Le développement de populations denses se fait au détriment d'autres espèces, les milieux côtiers pouvant abriter une flore spécifique. L'arrivée de Rosa rugosa dans un milieu ouvert modifie la trajectoire d'évolution de l'écosystème vers des structures végétales arbustives et arborées.	Ne pas utiliser ou prescrire Rosa rugosa à moins de 10 km du littoral des départements suivants : Nord, Pas-de-Calais, Seine-Maritime, Calvados et Manche.
	Symphyotrichum laeve (L.) A. Löve & D. Löve **Aster lisse**	Ils peuvent former des populations denses excluant la flore présente. La capacité d'intrusion dans des milieux naturels bien établis est plus difficile et fonction des espèces d'Asters.	Favoriser des cultivars et des variétés non drageonnants. Ne pas planter dans un jardin en zone alluviale ou à proximité d'un cours d'eau.
	Symphyotrichum novi-belgii (L.) G.L. Nesom **Aster de la Nouvelle-Belgique**		

Liste des espèces autochtones

Sources : analyse terrain Bureau d'études X. Hardy- 2012, CCTP Restauration de la ripisylve sur le bassin versant "Hâvre, Grée et affluents de la Loire en Pays d'Ancenis

RIVES DE LOIRE ET TERRAINS HUMIDES

Arbres de haut jet : Aulne, Saule blanc, Saule roux, Peuplier Noir, Tremble, Frêne commun, Frêne oxyphylle, Chêne pédonculé, Alisier torminal, Merisier, Orme champêtre.

Cépées / arbuste : Saule marsault, Saule cendré, Saule osier, Noisetier, Grosseillier à grappes, Néflier commun, Nerprun purgatif.

LE BOCAGE

Arbres de haut jet : Essences communes : Chêne pédonculé, chêne tauzin, Châtaignier, Charme, Erable champêtre, Tilleul, Arbres fruitiers (Pommier, Poirier…), Noyer commun, Noyer d'Amérique,

Cépées : Prunellier, Noisetier, Charme.

Arbustes communs : Cornouiller, Genêt, Fusain, Houx, Sureau, Troène, Viorne.

Pour le choix des espèces, il conviendra de privilégier des essences locales (graines ou boutures originaires du Massif Armoricain et/ou du Massif Sud Parisien).