

COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-DE-CHALEONS

Département de la Loire-Atlantique

Plan Local d'urbanisme

5. Règlement écrit

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du :	Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du :
Révision n°1	12 octobre 2021	12 février 2024
Modification simplifiée n°1		16 juin 2025

SOMMAIRE

TITRE I.	Dispositions générales	3
CHAPITRE 1.	PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT	4
CHAPITRE 2.	LEXIQUE	8
CHAPITRE 3.	DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	14
CHAPITRE 4.	PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	16
CHAPITRE 5.	RAPPEL DE PROCEDURES RELATIVES A CERTAINS TRAVAUX	18
CHAPITRE 6.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS OU A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	22
TITRE II.	les règles générales APPLICABLES sur la commune	23
CHAPITRE 1.	LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS ET DE CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS	24
CHAPITRE 2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : REGLES GENERALES A L'ECHELLE COMMUNALE	25
CHAPITRE 3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	29
CHAPITRE 4.	OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS	32
CHAPITRE 5.	CONDITIONS D'EQUIPEMENTS ET RESEAUX	34
CHAPITRE 6.	EMPLACEMENTS RESERVES	39
TITRE III.	Règles relatives aux différents secteurs en fonction de leur destination principale et du type d'occupation des sols	40
CHAPITRE 1.	HABITAT DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT (SECTEURS UA, UAC, UB, UBZ1, UBZ2, UH, 1AUZ, 2AUZ)	41
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF (SECTEUR UL)	50
CHAPITRE 3.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES (SECTEURS UHE, UEA, 1AU EA, UEB, UEC1, UEC2)	53
CHAPITRE 4.	ZONES AGRICOLES (A) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AGRICOLES (SECTEURS AA, AB, AD, AH, AL, T, AN, AS)	62
CHAPITRE 5.	ZONES NATURELLES (N) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A DOMINANTE NATURELLE (SECTEURS NN, NC, ND, NS)	72
TITRE IV.	ANNEXES.....	77

TITRE I.

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1. PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT

1.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

1.2 MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

- 1- Je détermine à l'aide des plans de zonage (pièce n°4 du dossier de PLU) le secteur dont relève le terrain objet de mon projet de travaux ;
- 2- J'identifie sur ces mêmes plans de zonage (pièce n°4 du dossier de PLU) et selon sa légende d'éventuelles dispositions graphiques particulières (dispositions particulières d'occupation des sols* ; éléments de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; éléments d'équipements, de réseaux et d'emplacements réservés) concernant le terrain objet de mon projet de travaux ou d'aménagement
- 3- Je lis les règles générales applicables à tous les secteurs de la commune (cf. titre II du présent règlement) pour connaître les prescriptions à respecter et notamment celles faisant référence aux dispositions graphiques particulières concernant le terrain, évoquées au point 2. ci-dessus ;
- 4- En complément, je lis les O.A.P. générales comportant des dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat et des dispositions relatives aux déplacements doux applicables à toute opération d'aménagement.
- 5- Je regarde, selon le tableau ci-dessous, à quelle destination principale correspond le secteur dans lequel se situe le terrain objet de mon projet de travaux ou d'aménagement :

Titre III - Chapitres	Secteurs	Destination ou vocation principale
Chapitre 1	Ua, Uac, Ub, Ubz1, Ubz2, Uh, 1AUz, 2AUz	Habitat et mixité fonctionnelle
Chapitre 2	Uℓ	Espaces et équipements d'intérêt collectif
Chapitre 3	Uhe, Uea, 1AUea, Ueb, Uec1, Uec2	Activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, commerciales et de services
Chapitre 4	Aa, Ab, Ad, Ah, Aℓt, An et As	Zone agricole comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux
Chapitre 5	Nn, Nd, Nℓ, Ns	Zone naturelle comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux

- 6- Au titre III du présent règlement, je lis les règles spécifiques du chapitre concernant le secteur en question.

* Si le terrain objet de mon projet de travaux est intégré dans un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), je consulte la pièce n°3 du dossier de PLU. J'applique aussi les dispositions prévues par les O.A.P. concernant le terrain, en plus de celles du présent règlement.

1.3. CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des règles générales et servitudes d'utilisation des sols pouvant être assorties de règles particulières définies en fonction du contexte local et d'objectifs particuliers.

Ces règles, complétées des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), sont destinées à assurer la mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le règlement se compose de documents graphiques (règlement graphique) associés au présent document écrit (règlement écrit), qui précise les règles liées aux dispositions graphiques.

1.3.1. Délimitation des zones en fonction de l'affectation des sols : zonage (règlement graphique)

a) Rappel juridique : article R.151-17 du Code de l'urbanisme

Conformément au Code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- des zones agricoles (A)
- des zones naturelles et forestières (N).

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.

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 :

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

Les Zones Agricoles (A)

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

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison,

- 1° 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,
- 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- 3° soit de leur caractère d'espaces naturels,
- 4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- 5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

b) La définition des zones en cohérence avec le PADD de Saint-Hilaire-de-Chaléons

En cohérence avec les orientations du PADD, les différentes zones U, AU, A et N sont délimitées sur le territoire, pouvant elles-mêmes être subdivisées en secteurs, en fonction de leur vocation principale et de leur mode, type ou nature d'occupation des sols.

Le règlement délimite ainsi :

1. **les zones urbaines ou à urbaniser à dominante d'habitat**, offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :
 - les secteurs de l'agglomération, différenciés par leurs formes urbaines : **Ua, Uac, Ub, Ubz**
 - les secteurs correspondant aux villages ou secteurs d'habitat agglomérés assimilés à des villages : **Uh**
 - les secteurs d'extension urbaine ouverts à l'urbanisation : **1AUz**
 - les secteurs d'extension urbaine fermés à l'urbanisation : **2AUz**
2. **les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques**, devant répondre aux orientations relatives au développement économique, à travers :
 - les secteurs d'activité existants : **Uhe, Uea, Ueb, Uec1, Uec2**
 - les secteurs d'extension urbaine ouverts à l'urbanisation : **1AUea**
3. **les zones urbaines ou à urbaniser destinées à des équipements d'intérêt collectif**, permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :
 - les secteurs d'équipements existants : **Ul**
4. **la zone agricole destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire**, distinguant plusieurs secteurs au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :
 - les secteurs d'intérêt agronomique et agricole fort à long terme, devant être maintenus durablement en espace de valorisation pour l'agriculture, sont classés en secteurs **Aa**,
 - les secteurs agricoles proches de l'agglomération, pour lesquels l'accueil de bâtiments d'exploitation agricole s'avère incompatible avec la proximité de l'agglomération et représenterait un risque de gêne sur la perception du paysage sur ces façades du bourg, sont classés en secteur **Ab**,
 - les secteurs agricoles présentant des enjeux environnementaux et/ou paysagers, sont classés en secteur **An**.
 - Les secteurs Aa, Ab et An peuvent englober des constructions existantes, dont des constructions à usage d'habitation qui ne sont pas forcément liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pour lesquelles le règlement de ces zones peut définir des possibilités d'évolution.
 - La zone agricole comprend également des secteurs à vocation spécifique non liés à l'activité agricole :
 - les secteurs agricoles où sont admis les nouvelles constructions à vocation d'habitation, sont classés en secteur **Ah**,
 - le site occupé par une ancienne décharge, classé en secteur **Ad**,
 - le site occupé par la station d'épuration du bourg, classé en secteur **As**,
 - les secteurs agricoles où sont admis les nouvelles constructions à vocation d'activités touristiques ou de loisirs, sont classés en secteur **Alt**.
5. **La zone naturelle destinée à préserver les milieux naturels et agricoles** garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinée aussi à préserver les ressources et à prévenir des risques. Elle comprend :
 - les secteurs naturels à protéger en raison notamment de leurs intérêts écologiques et/ou paysagers correspondant pour l'essentiel à la vallée de La Blanche et ses affluents, aux vallons, zones humides et boisements, classés en secteurs **Nn**,
 - le site occupé par la station d'épuration du Pont Béranger, classé en secteur **Ns**,
 - le site de la carrière de La Coche, classé en secteur **Nc**.

Le règlement écrit précise les dispositions applicables à ces zones, que ce soit à travers :

- les règles générales applicables à l'échelle communale (cf. titre II) et
- les règles spécifiques à ces cinq grands types de zones énoncés précédemment (cf. titre III).

1.3.2. Composition du règlement écrit

Les règles générales applicables sur le territoire communal et celles précisées pour les grands types de zones sont structurées selon les dispositions prévues aux articles L.151-9 à L.151-41 du Code de l'urbanisme et en application des articles R.151-27 à R.151-50 du Code de l'urbanisme.

1.3.3. Autres éléments portés sur le règlement graphique

Les documents graphiques réglementaires comprennent également :

a) Des dispositions locales réglementant ou limitant les conditions d'usage des sols

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)*, faisant référence à la pièce n° 3 du P.L.U.,
- Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en zones agricole,
- 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.

b) D'autres dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols s'imposant au P.L.U.

- Les zones de présomption archéologique ou les zones de sensibilité archéologique : règles générales du règlement (Titre I - chapitre 5.10),
- Le secteur destiné à l'exploitation de la carrière dûment autorisée (par arrêté préfectoral),
- Les boisements à préserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme : espaces boisés classés.

c) Des dispositions réglementaires relatives à des éléments de patrimoine bâti, naturel et paysager préservés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
 - o Les bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial et paysager,
 - o Les éléments de "petit-patrimoine",
- Les éléments de paysage, sites et les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
 - o Des espaces boisés d'intérêt paysager et/ou écologique,
 - o Des haies végétales, alignements d'arbres,
 - o Les zones humides inventoriées,
 - o Les cours d'eau inventoriés.

d) Des dispositions locales préservant les sentiers et cheminements "doux" à conserver au titre des articles L.151-38 et R.151-48 du Code de l'urbanisme

- Les chemins piétonniers et/ou cyclables, et les sentiers de randonnée à conserver.

* **Cas particuliers des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, dites O.A.P. (cf. pièce n° 3 du P.L.U.)**

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

CHAPITRE 2. LEXIQUE

DEFINITIONS DE TERMES

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles expliquent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés.

Certaines de ces définitions reprennent celles du lexique national d'urbanisme visant à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du Code de l'urbanisme.

Le présent lexique peut toutefois préciser et compléter les définitions issues du lexique national d'urbanisme.

Toutefois, les schémas explicatifs du lexique n'ont qu'une valeur indicative.

ABRI DE JARDIN : annexe destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. L'emprise au sol de l'abri de jardin, au sens du présent règlement, ne peut excéder 15 m².

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.

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

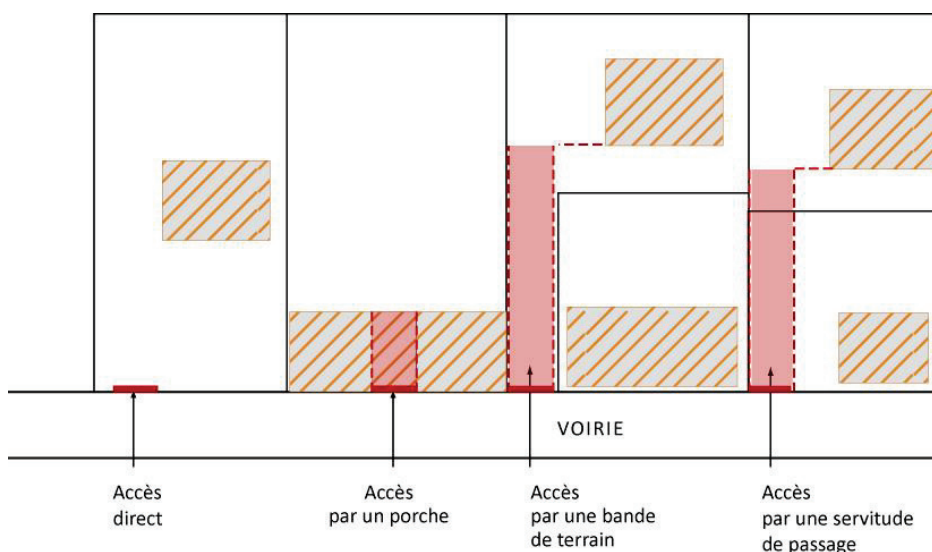
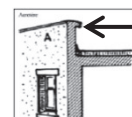


Schéma indicatif de compréhension des accès

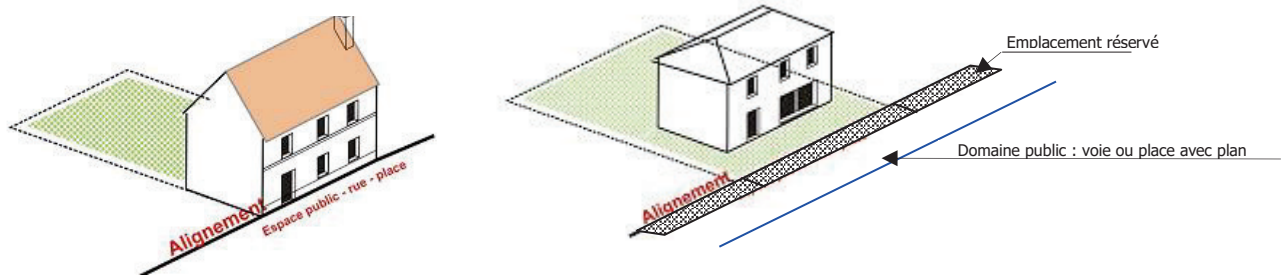
ACROTÈRE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



Acrotère

AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui la traverse et la borde. Au sens du présent règlement, la notion d'agglomération fait référence aux panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération selon le Code de la route.

ALIGNEMENT : limite commune entre le domaine privé et le domaine public ou privé ouvert au public, constitué des **voies et emprises publiques ou privées** ouvertes à la circulation publique (quel que soit le mode de déplacement). 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 ayant pour objet de modifier une voie ou une emprise publique.



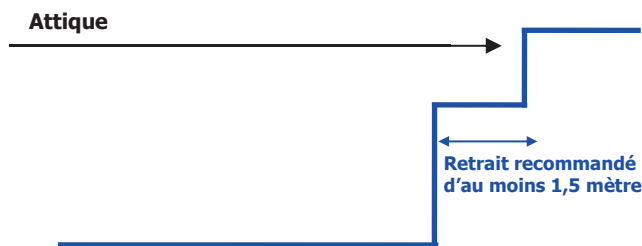
ANNEXE : Il s'agit d'une construction située sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal.

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage, remise, etc.).

L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. S'il existe un accès direct, il s'agit d'une extension de la construction principale et non d'une annexe.

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



CONSTRUCTION : 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 telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement ou carports, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations, ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne constituent donc pas des constructions. Le présent lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.

CONSTRUCTION EXISTANTE [OU BATIMENT EXISTANT] : un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (par exemple, dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;

- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

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

CONSTRUCTION PRINCIPALE (OU BATIMENT PRINCIPAL) : 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.

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 :

- o à l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- o 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), logement de fonction, ... ;
- o aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation)
- o à l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CLOTURE : élément construit ou végétal, qui délimite une entité foncière vis-à-vis d'une propriété voisine 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 de l'entité foncière du projet (voir définition de l'emprise au sol).

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

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume de la construction, tous 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.

L'emprise au sol de la construction doit servir de référence pour l'application des règles d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

Les emprises publiques intègrent les espaces publics ou privés destinés à une fréquentation publique tels que jardins publics, aires de stationnement, places, squares et communs, ainsi que les emplacements réservés destinés à l'aménagement de voirie publique, d'espace public, ... S'il est prévu un emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace public, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des « constructions ». 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 espaces libres situés au-dessus des sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

EXTENSION : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'extension doit être contigüe et doit constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante.

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

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 la superficie du bâtiment existant à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

Extension mesurée : lorsque des règles ne sont pas précisées dans le corps du règlement, l'extension est considérée comme mesurée dès lors qu'elle est inférieure à la moitié de l'emprise au sol du bâtiment (hors annexe accolée).

FAÇADE : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures*, etc. dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

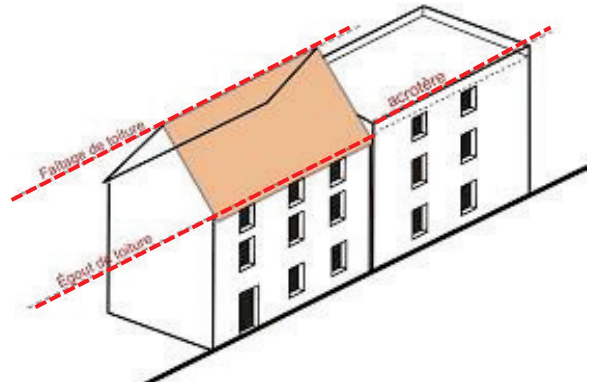
* Modénatures : les éléments de modénatures, tels que acrotères, bandeaux, corniches, moulures décoratives ou fonctionnelles, bordures, chambranles ou marquises.

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (à pente).

HAUTEUR MAXIMALE : la hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet (**point de référence***).

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Le règlement peut préciser si la hauteur de référence est mesurée à l'égout ou au faitage pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle, au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou à très faible pente.



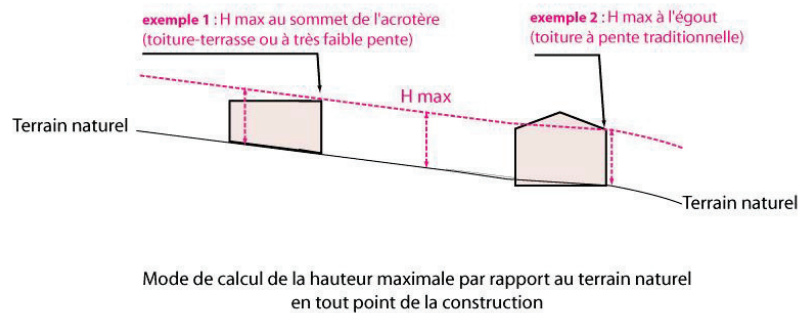
Les hauteurs maximales définies au règlement des zones (cf. titre III) ne s'appliquent pas :

- aux **installations techniques de grand élancement** indispensables dans la zone (telles que pylônes, poteaux, antennes, candélabres),
- aux lucarnes, cheminées, panneaux photovoltaïques et autres **éléments techniques ou annexes à la construction** et reconnus comme indispensables ;
- aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

sauf si le corps du règlement de ces zones en dispose autrement.

* **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.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale fixée aux articles 3.1.2 du règlement des zones est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le terrain naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux



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.



LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'une construction ou partie de construction destinée à l'habitation, liée et nécessaire à des constructions et des usages admises sur une zone dont la destination principale est autre que l'habitation.

NU DE FAÇADE : Plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage bâti, abstraction faite des éléments qui viennent en saillie sur ce nu (débord de toit, balcon, etc.).

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent, soumise à permis d'aménager, permis groupé ou mené dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : offre en stationnement associée à différents usages, permettant de réduire le nombre de places de stationnement nécessaires à la réalisation d'un projet, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet et usage. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération ou dans son environnement immédiat. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

PLEINE TERRE : Un espace est considéré comme étant de pleine terre si :

- Cet espace se situe en dehors de l'emprise des constructions existantes ou projetées
- Les éventuels aménagements et ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement direct de son sous-sol à la nappe phréatique. Les espaces de pleine terre doivent être soit végétalisés en surface, soit laissés à l'état naturel, soit jardinés ou cultivés
- Ce sol conserve toutes ses fonctions écologiques.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (canalisations de réseaux ...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

A l'inverse ne peuvent être qualifiés d'espaces de pleine terre :

- Les espaces qui couvrent des locaux souterrains attenants aux constructions (tels que parkings souterrains, caves ...) quelle que soit la profondeur desdits locaux
- Les places de stationnement

RECU DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment(s) des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul est réglementé par l'article 3 des différentes sections 2 du titre 3. 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. Le recul ne s'applique pas aux murs inférieurs à 2 mètres, aux terrasses, aux aires de stationnement, aux rampes d'accès, et aux parties enterrées des constructions et aux clôtures.

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, ...). Certains travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur, indiqués au 1.4 du chapitre 5 du présent titre I, sont aussi admis.

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.

SERRE : abri permanent en verre destiné aux cultures maraîchères sous lequel on peut se tenir debout.

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.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment de forme plane (ou quasi plane), se présentant 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 (ou VOIES PUBLIQUES) : la voie ou voie publique s'entend comme l'espace public ou privé, ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisé et ses dépendances, à savoir les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Il s'agit des voies publiques ou privées, quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...), ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux) et comportant 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.

Remarque : Ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme, toute servitude existante ou créée pour desservir une construction (correspondant à un accès) ainsi que les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique. Dans ces cas, les dispositions réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent.

CHAPITRE 3. DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS : les différentes destinations sont définies à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, à savoir :

1. exploitation agricole et forestière,
2. habitation,
3. commerce et activités de service,
4. équipements d'intérêt collectif et services publics,
5. autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations comprennent les sous-destinations suivantes définies à l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme. Ces destinations et sous-destinations sont précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016, définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Destinations	Sous-destinations
1. Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime (notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes)
	Exploitation forestière : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (notamment les maisons forestières et les scieries).
2. Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
3. Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 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.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : 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.

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement 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.
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination comprend, dans le présent règlement, les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

CHAPITRE 4. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

3.1 LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2015-1783 du, 28 décembre 2015)

« 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° 2015-1783 du, 28 décembre 2015)

« 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° 2017-81 du 26 janvier 2017)

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

Article R.111-27 (D. n° 2015-1783 du, 28 décembre 2015)

« 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. »

3.2 SE SUPERPOSENT AUX REGLES PROPRES DU P.L.U., LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DE LEGISLATIONS SPECIFIQUES, NOTAMMENT :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées à l'annexe du P.L.U. (cf. "tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat"), comprenant notamment les servitudes I3 et I1 relatives aux canalisations de gaz, les servitudes I4 relatives aux lignes hautes tensions, les servitudes PT2 et PT3 relatives aux télécommunications et les servitudes T1 relatives aux chemins de fer,
- les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire,
- le cas échéant, les règles d'urbanisme des lotissements, dans le respect des dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme,

3.3 AUTRES INFORMATIONS UTILES A CONNAITRE, A L'INTENTION DES AMENAGEURS ET CONSTRUCTEURS

Il s'agit des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. pièce n°6g du dossier de P.L.U.).

CHAPITRE 5. RAPPEL DE PROCEDURES RELATIVES A CERTAINS TRAVAUX

1. ADAPTATIONS MINEURES

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

1.1. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS 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.

1.2. 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.

1.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement 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.

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

Des dérogations par rapport aux règles d'implantation décrites au présent règlement peuvent être accordées pour autoriser :

- 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 ;
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Ces dérogations ne sont pas applicables :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques,
- aux immeubles d'intérêt patrimonial et paysager identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques réglementaires conformément à la légende (cf. bâtiments détournés en rouge).

2. OUVRAGES SPECIFIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles premiers des différents règlements de zones.

3. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS 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 une inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'aménagement, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

4. PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable aux secteurs et bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il est également applicable aux secteurs ou immeubles bénéficiant d'une protection particulière en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme (abords des monuments historiques, etc.).

5. LES TRAVAUX PORTANT ATTEINTE A UN ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 OU DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23h du Code de l'urbanisme.

6. LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions des articles R 421-14 c) et R 421-17 b) du Code de l'urbanisme.

Le changement de destination des bâtiments identifiés en zone agricole sur les documents graphiques du règlement, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

L'annexe du présent règlement écrit :

- présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteurs A, identifiés sur le règlement graphique conformément à sa légende,
- complète, le cas échéant selon les bâtiments identifiés, les dispositions réglementaires prévues au règlement de la zone A concernant les possibilités de changement de destination.

7. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS VISES A L'ARTICLE L.421-2 ET L.421-4 DU CODE DE L'URBANISME

Les installations et travaux divers affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En particulier :

L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :

- excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
- excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² et inférieure à 2 hectares est soumis à déclaration préalable.

8. EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification de clôtures est facultative. Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du 13 décembre 2007 du Conseil municipal de Saint-Hilaire-de-Chaléons.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

9. 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 du Code Forestier, 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).

10. 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.

Protection du patrimoine archéologique

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R.523-6 du Code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L.522-5 et R.523-6 du Code du patrimoine).

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons n'est pas concernée à la date d'approbation du PLU par la présence de ZPPA. Des zones de sensibilité archéologiques, identifiées par les services de la DRAC, sont en revanche identifiées sur le plan de zonage et peuvent devenir à terme des ZPPA. Comme pour les ZPPA, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préventives.

D'autres entités archéologiques, non soumises aux deux niveaux de protection des paragraphes précédents, sont identifiées à titre d'information au rapport de présentation.

Rappel réglementaire

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

Le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire sera saisi systématiquement :

- pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones présentées dans le rapport de présentation du PLU sont également reportées sur le règlement graphique ou plan de zonage du PLU et la liste des entités archéologiques ou de zones de sensibilité archéologique recensées par la DRAC est indiquée au rapport de présentation du P.L.U.) ;
- 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.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS OU A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION (ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans le cadre du présent règlement, la totalité des règles du PLU sont appliquées, lot par lot (pour les lotissements) ou au sein de chacun des terrains issus d'une division (permis de construire valant division), à l'exception de celles relatives au coefficient de pleine terre exposées dans le chapitre 5.2.3 du titre II.

TITRE II. LES REGLES GENERALES

APPLICABLES SUR LA COMMUNE

CHAPITRE 1.

LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS ET DE CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

1.1 La réglementation parasismique lié au risque sismique

(cf. annexe n°6f du présent P.L.U.)

La commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone d'aléa modéré. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1er mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet www.brgm.fr/fr/site-web/plan-seisme.

1.3. Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles

(cf. annexe n°6f du présent P.L.U.)

Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible à moyen.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 6f du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

1.4 Les sols pollués

La liste de sites ayant accueilli des activités susceptibles de générer une pollution des sols est consultable sur le site Internet : <http://basias.brgm.fr/>.

A défaut d'inventaires et d'études précises, certains sites concernés par des présomptions de remblaiements de qualité incertaine voire de sols pollués, sont identifiés par la commune sur le règlement graphique conformément à sa légende.

1.5 La prise en compte du risque lié au transport de matières dangereuses (TMD)

La sécurité autour des canalisations de TMD a fait l'objet d'une réforme générale en 2006.

La commune est notamment concernée par plusieurs ouvrages de canalisation de transport de gaz. Les zones de danger définies font l'objet de servitudes d'utilité publique annexées au présent PLU (cf. *annexe n°6a*).

1.6 Les zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan des infrastructures de transports terrestres (pièce n°6h du PLU), les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du Code de l'Environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié.

CHAPITRE 2.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : REGLES GENERALES A L'ECHELLE COMMUNALE

2.1 CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

Règles générales

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

- . **25 mètres minimum par rapport à l'axe des voies départementales 5, 61, 79, 80, 279 et 605,**
- . **35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 758,**
- . **100 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 751, pour les constructions à vocation d'habitat, d'activités d'hébergement et d'enseignement,**
- . **35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 751, pour les autres constructions.**

Dans les secteurs situés en agglomération, il est fait application des règles prévues aux articles 3.2 des différentes sections 2 du titre III.

Dispositions particulières

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. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé « *Recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route 3 Aménagement des routes principales* » ;
- 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 etc. 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 du Règlement de Voirie Départementale.

Dispositions de la loi Barnier du 2 février 1995 concernant les secteurs Uea et 1AUea en bordure de la RD 751

« *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 751, route classée à grande circulation.*

Cette interdiction ne s'applique pas :

- * *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- * *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- * *aux réseaux d'intérêt public.*
- * *à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »*

L'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme précise que les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que « *les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*.

Pour les secteurs Uea et 1AUea (Parc d'Activités du Pont Béranger), en dehors des espaces urbanisés, les constructions à usage d'activités doivent respecter un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la RD 751.

Clôtures en bordure de route départementale

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 pourra être interdite.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Règles relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

a) Dispositions générales

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.

Sous réserve de règles alternatives ou complémentaires précisées par secteurs (cf. article 4 des chapitres 1 à 5 du TITRE III), les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

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 systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, sont autorisés dans le même plan ou dans un plan parallèle au plan de toiture, ou le cas échéant au plan de façade, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Toutefois, pour les toitures terrasses, une inclinaison différente à celle du plan de toiture peut être admise.

b) Toitures des constructions

Sous réserve de règles alternatives ou complémentaires précisées par secteurs (cf. article 4 des chapitres 1 à 5 du TITRE III), les formes et matériaux de toitures et de couvertures sont libres dès lors qu'elles prennent un aspect satisfaisant notamment au regard de l'environnement urbain proche dans lequel la construction à créer doit s'insérer.

c) Clôtures**Règles générales**

Les clôtures et les portails devront être conçus :

- en harmonie avec la construction principale, devant elle-même présenter un aspect esthétique satisfaisant et participer autant que faire se peut à l'identité urbaine du quartier ou du site perçu depuis l'espace public,
- et/ou en relation avec l'environnement naturel en cas de clôtures édifiées sur des limites séparatives situées au contact d'une zone N ou A (secteurs indicés inclus).

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (avant travaux) sur l'espace visé par le projet de clôture.

Clôtures pour les zones U et AU à vocation dominante d'habitat uniquement :

Sont interdits, en façade (au droit de l'alignement et sur les limites séparatives jusqu'au droit de la construction principale, jusqu'à 5 mètres maximum) et sur le restant des limites séparatives :

- l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, ...),
- les filets et films plastiques
- les matériaux par plaques préfabriquées (de type fibro-ciment, palplanches béton, ...) de plus de 0,5 mètre de hauteur.

De plus, la brande est interdite, en façade (au droit de l'alignement et sur les limites séparatives jusqu'au droit de la construction principale, jusqu'à 5 mètres maximum).

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre de hauteur lorsqu'elles sont situées en façade (au droit de l'alignement et sur les limites séparatives jusqu'au droit de la construction principale, jusqu'à 5 mètres maximum),
- 2 mètres de hauteur sur le restant des limites séparatives.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à une topographie particulière,
- pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, ...)
- au sein du secteur Ubz1. Dans ce cas, les hauteurs maximales devront respecter celles définies au cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères (cf. annexe n°4 du présent règlement).

En outre, pour les clôtures incluses dans le secteur Ubz1 :

Les clôtures admises devront respecter les dispositions définies au cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères (cf. annexe n°4 du présent règlement).

En zone U et AU, à l'exception des zones humides identifiées au règlement graphique, pour les clôtures édifiées sur des limites séparatives situées au contact d'une zone N ou A (secteurs indicés inclus) :

Ainsi qu'en zone A (secteurs indicés inclus), pour les clôtures édifiées sur des limites séparatives situées au contact d'une unité foncière ne comportant pas de construction à usage d'habitation :

La hauteur des clôtures pleines ne doit pas excéder 0,50 m. Elle peut cependant être accompagnée d'un grillage et peut être doublée d'une haie bocagère d'essences locales (essences à choisir parmi la liste figurant à l'annexe n°1). Le tout ne doit pas excéder 2 mètres.

En zone N (secteurs indicés inclus) ainsi qu'en zones humides identifiées au règlement graphique :

Les clôtures constituées de haies végétales d'essences locales (essences à choisir parmi la liste figurant à l'annexe n°1) ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux. Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.

2.2.2 Éléments de patrimoine bâti et urbain et de "petit patrimoine" identifiés 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'un entretien 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.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques réglementaires ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles* et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres et notamment en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,...).

* éléments d'architecture originelle à prendre en compte : les matériaux, les enduits traditionnels, les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, ...), les soubassements, les souches de cheminée, ...

Pour la préservation de ces éléments, seront aussi pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives,
- le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues.

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, lorsqu'elles sont admises par le règlement des zones, 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.

CHAPITRE 3.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 MODALITES D'APPLICATION DES OBLIGATIONS DE CONSERVATION D'ESPACES NON IMPERMEABILISES

Les modalités d'application de ces dispositions sont précisées au chapitre 5.2.3 suivant, relatif à la gestion des eaux pluviales.

3.2 GESTION DU PATRIMOINE BOISE ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE INVENTORIES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 OU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

3.2.1 Espaces boisés classés

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, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

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

3.2.2 Eléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU (bois, haie et arbre d'intérêt) et protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 (Loi paysage) du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable :

- l'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies et des bois ;
- l'abattage pour raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité (arbre mûr, dépérissant ou dangereux) ;
- les coupes nécessaires à la sécurité et à la sûreté aux abords de la voie ferrée, des ouvrages de transport d'énergie (électricité, gaz, ...) et de télécommunication qui présentent un intérêt collectif,
- les travaux réalisés en application :
 - d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.312-2 du Code forestier,
 - d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L.124-1 et L.313-1 du Code forestier,
 - d'un programme d'actions d'un adhérent au Code des bonnes pratiques sylvicoles, agréé en application de l'article L.124-2 du Code forestier.

a) Préservation des éléments du paysage inventoriés sur le règlement graphique ou sur des O.A.P.

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans des cas particuliers énoncés au b) suivant.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement de ces éléments d'intérêt écologique et paysager 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.

b) Cas de suppression possible d'éléments paysagers inventoriés devant être accompagnée de mesures compensatoires

La nécessité d'abattage et de suppression de haies, d'arbres, d'alignement d'arbres ou de boisements inventoriés par le règlement graphique du PLU peut exceptionnellement être admise pour les raisons suivantes :

- Raisons sanitaires ou de sécurité
- Création et entretien d'accès (notamment agricoles)
- Aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable
- Passage de réseaux, de canalisations,
- Mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général (type projet éolien...), sous réserve de rester circonscrit et d'absence d'alternative à la suppression des éléments paysagers inventoriés.

La suppression de plantations existantes inventoriées et soumise à déclaration préalable, devra être compensée sur l'unité foncière du projet ou à défaut sur le territoire communal, de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales *

* Essences locales : choix à opérer en prenant en compte les annexes 1 et 2 du présent règlement

3.2.3 Implantation des bâtiments par rapport aux éléments inventoriés au titre des Espaces Boisés Classés et au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les constructions principales doivent être éloignées des haies, des arbres, des alignements d'arbres, de la limite des espaces boisés reportés sur les documents graphiques (espaces boisés classés ou inventoriés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme), de manière à ne pas compromettre le maintien dans le temps et de manière à éviter qu'ils ne portent préjudice à la construction.

Ce recul, ne pouvant être inférieur à 5 mètres, devra être apprécié au regard de la qualité et valeur de la construction et au regard de la qualité des essences végétales. Cette distance est mesurée à partir du tronc des éléments inventoriés ou à partir de l'axe du linéaire de haies ou d'alignements d'arbres concernés ou à partir de la limite d'emprise des surfaces boisées inscrites sur le règlement graphique.

3.3 ZONES HUMIDES

3.3.1 Inventaire et délimitation de zones humides

Pour information et par nécessité de les protéger, les zones humides ont été inventoriées sur l'ensemble du territoire communal et identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan graphique par une trame particulière.

Cet inventaire n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif, il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires.

Les zones humides figurant sur le règlement graphique (plan de zonage) ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections de 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.

3.3.2 Occupations et usages des sols interdites dans les zones humides, à l'exception des zones humides artificielles

Dans les zones humides inventoriées repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits (à l'exception des zones humides artificielles, conformément à la légende) :

- 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.

3.3.3 Occupations et usages des sols exceptionnellement admis sous conditions

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 :
 - o la sécurité des personnes ;
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau,
- l'aménagement de travaux d'équipement ou la réalisation d'opération d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, ainsi que les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et ceux liés à des nécessités de mise aux normes de bâtiments et d'installations agricoles,
 - o 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 fait l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » validé.

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE Estuaire de la Loire.

Les opérations susceptibles d'avoir un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables adoptant la démarche ERC (éviter, réduire, compenser), dans les conditions et selon les dispositions prévues par le Code de l'environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire et SAGE Estuaire de la Loire).

3.4 COURS D'EAU

Les cours d'eau repérés sur les documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 mètres mesurés à partir du haut des berges des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique. Un recul inférieur pourra être admis pour l'extension ou l'aménagement de constructions ou d'installations préexistantes à condition de ne pas réduire le recul.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

En application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, certaines installations, ouvrages, travaux ou activités sur cours d'eau sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau.

CHAPITRE 4.

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

4.1. MODALITES DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques et sur l'unité foncière du projet ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet (dans un périmètre de 300 mètres). Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect d'autres règles, etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après sous réserve de justifier :

- 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).

Les places de stationnement répondant aux besoins de l'opération projetée peuvent être mutualisées pour satisfaire différents usages.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée, par création de parking(s) commun(s) ou de niches de stationnement aménagées le long de la voie publique et ouvertes au public, à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

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

4.2. MODALITES DE CALCUL DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT

4.2.1 Besoins en stationnement des véhicules

- **pour les constructions à usage d'habitation** (y compris pour les logements créés par changement de destination ou par extension d'habitation existante créant au moins un logement) :

	Ua, Uac		Ub, Ubz1, Ubz2, Uh, 1AUz, Ah, A		En toutes zones	
	Constructions à usage d'habitation individuelle	Opération d'aménagement ou bâtiment d'habitation collectif	Constructions à usage d'habitation individuelle	Opération d'aménagement ou bâtiment d'habitation collectif	Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	Etablissements ou habitations assurant l'hébergement de personnes âgées
Nombre minimum de places de stationnement par logement	1 place	1 place + 1 place en stationnement commun par tranche de 3 logements	2 places	2 places + 1 place en stationnement commun par tranche de 3 logements	1 place.	1 place par tranche de 3 logements/chambres

- **pour les extensions de construction principale d'habitation ne créant pas de logements**

dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la superficie 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 aux logements supplémentaires.

- **Autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation**

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

4.2.2 Stationnement des vélos

- **Constructions à usage d'habitation :**

Tout projet de bâtiment collectif doit prévoir des places de stationnement pour les deux-roues, devant être adapté au dimensionnement du projet et à la destination de la construction. 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.

- **Autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation**

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée. Ces stationnements ne doivent pas nécessairement être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

CHAPITRE 5.

CONDITIONS D'EQUIPEMENTS ET RESEAUX

5.1 DESSERTE PAR LA VOIRIE

5.1.1. Accès

1. La demande d'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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. 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.

Hors agglomération, dans les zones Uh, Uea, 1AUea, Uec1, Uec2 et Ah, toute création d'accès est interdite sur les RD 751 et 758.

2. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les caractéristiques des accès doivent aussi être adaptées dans le cas d'accès aux voies devant permettre le ramassage des ordures ménagères (*cf. préconisations d'aménagement pour la collecte des déchets en annexe n°3 du présent règlement*).
3. 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.
4. La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.
5. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.
6. Pour les opérations comportant plusieurs lots ou en cas de division parcellaire, la mutualisation des accès doit être recherchée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort.

5.1.2. Desserte par les voies

1. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques adaptées .
 - aux usages et au trafic qu'elles sont amenées à supporter,
 - aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie nouvelle de desserte doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et le cas échéant, du ramassage des ordures ménagères.
3. La largeur de chaussée d'une voie à double sens de circulation automobile ne peut être inférieure à 5 mètres.
4. les voies en impasse desservant plus de 5 constructions principales doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules (y compris les véhicules de secours) de faire aisément demi-tour.
5. Les opérations d'aménagement concernées par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat éventuel de terrains ne faisant pas partie du plan d'ensemble.

5.1.3 Cheminements piétonniers et cyclables

1. Toute opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissements) doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et/ou cyclables.
2. Les liaisons 'douces' (circuits piétonniers et/ou cyclables) existantes identifiées au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement conformément à la légende, doivent être conservées.

5.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

5.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

5.2.2 Assainissement : eaux usées

1. Lorsqu'elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif,

toute construction ou installation, dont la destination le requiert, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles et des eaux usées résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-retraitement est nécessaire.

2. En l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif,

toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à pouvoir se raccorder le cas échéant au réseau public d'assainissement ultérieurement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

3. Cas des eaux de piscines,

Les eaux de bassin d'une piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale, qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

A l'inverse, les eaux de lavage des filtres de la piscine ou de récupération des eaux de douche, pédiluve, etc. sont à rejeter dans le réseau d'eaux usées.

5.2.3 Assainissement : eaux pluviales**a. Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau ou les dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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) doivent être conçus 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...

b. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Un espace imperméabilisé est une surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et ne s'infiltrant pas dans le sol. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés ou dallages.

Certaines surfaces, permettant une infiltration partielle des eaux pluviales (et donc un ruissellement limité) peuvent être qualifiées d'espace semi-imperméabilisé, telles que les dallages à joint poreux, les toitures végétalisées, les revêtements stabilisés...

A contrario, les surfaces qualifiées de pleine terre correspondent à toutes les surfaces aménagées ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place (surfaces non-imperméabilisées). – cf. *définition de la pleine terre – chapitre 2 du titre I.*

Coefficient de pleine terre à respecter

Prenant en compte le dimensionnement des réseaux d'eau pluviale et afin de limiter la surcharge du réseau collectif par un excès d'eaux de ruissellement généré par l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols, un coefficient minimal de pleine terre s'applique sur l'unité foncière du projet.

En cas d'incapacité devant être justifiée à respecter le coefficient minimal, une dérogation pourra éventuellement être accordée selon les modalités précisées au paragraphe c).

Les coefficients de pleine terre sont les suivants :

Secteur et sous-secteurs concernés	Coefficient minimal de pleine terre
SECTEURS UA ET UAC	Non réglementé
SECTEURS UB, UBZ1, UBZ2, UH ET AH	30 %
SECTEURS UEA, 1AUEA, UEB, UEC1 ET UEC2, UHE	15 %
SECTEUR AIt	25 %
SECTEUR UL	20 %
SECTEUR 1AUZ, 2AUZ	30 %
AUTRES	Non réglementé

Le coefficient de pleine terre est déterminé de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de pleine terre} = \frac{\text{Surfaces de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}} \times 100$$

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division, les coefficients sont appliqués à l'échelle de l'opération dans l'objectif de prendre en compte les aménagements réalisés sur les parties communes de l'opération. Dans le cas où les éventuels espaces communs ne permettent pas d'atteindre les coefficients (fortement imperméabilisés et peu naturels) à l'échelle de l'ensemble du projet, l'effort restant pour les atteindre pourra être reporté à titre exceptionnel sur les lots, proportionnellement ou non à la taille des lots

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toute pollution (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 drainage, les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange des piscines devant avoir fait l'objet d'un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

c. Dérogation en cas de non atteinte du coefficient minimal de pleine terre

Il pourra uniquement être dérogé au respect du coefficient minimal de pleine terre dans les cas suivants :

- Pour des réhabilitations et des surélévations qui ne génèrent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes ;
- Pour des extensions et annexes dont le cumul d'emprise au sol n'excède pas 20m² à compter la date d'approbation du PLU (27/06/2023), sous réserve que le coefficient de pleine terre ne soit pas inférieur à plus de 5 points par rapport au coefficient minimal fixé pour le secteur ;
- Pour des projets de démolition / reconstruction ou de réaménagement, le coefficient de pleine terre devra minima être identique à celui de la situation initiale ;
- Pour les équipements, constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve de justifier d'une absence d'alternative au non-respect de la règle

L'acceptation de cette dérogation est conditionnée par la mise en œuvre d'une mesure compensatoire pour réguler ou infiltrer les eaux pluviales générées par l'excès* (au regard des coefficients minimaux de pleine terre) de surfaces imperméabilisées et/ou semi-imperméabilisées.

** Idéalement, les eaux de ruissellement issues de la surface imperméabilisée excédentaire devront être infiltrées, par exemple par la mise en œuvre d'un puits d'infiltration individuel. En cas d'impossibilité de recourir à l'infiltration (sols défavorables et/ou nappe affleurante), un ouvrage de régulation devra être mis en œuvre.*

La régulation des eaux pluviales pourra être faite soit sur le projet concerné soit sur des surfaces imperméabilisées déjà existantes. L'ouvrage de stockage pourra prendre différentes formes, au choix du pétitionnaire : tranchées d'infiltration, puisard, noue, cuve enterrée ou hors sol...

Les volumes et débits de fuite à mettre en œuvre seront les suivants :

Débit de fuite = 0,5 l/s

Volume de stockage = 40 l/m² nouvellement imperméabilisé

Stockage minimal = 0,5 m³

5.2.4 Electricité

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 l'unité foncière de l'opération.

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

5.2.5 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. Des préconisations d'aménagement des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe n°3 du présent règlement.

5.2.6 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'aménagement d'ensemble, la création d'équipements d'intérêt collectif, l'accueil d'activités économiques (en secteurs Uea, 1AUea, Ueb, Uec1 et Uec2) doivent prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE 6.

EMPLACEMENTS RESERVES

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 cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. L'emplacement réservé est levé après réalisation de l'équipement projeté.

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.

TITRE III.

REGLES RELATIVES AUX DIFFERENTS SECTEURS EN FONCTION DE LEUR DESTINATION PRINCIPALE ET DU TYPE D'OCCUPATION DES SOLS

Chapitres	Secteurs	Destination ou vocation principale
Chapitre 1	Ua, Uac, Ub, Ubz1, Ubz2, Uh, 1AUz, 2AUz	Habitat et mixité fonctionnelle
Chapitre 2	Uℓ	Espaces et équipements d'intérêt collectif
Chapitre 3	Uhe, Uea, 1AUea, Ueb, Uec1 et Uec2	Activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, commerciales et de services
Chapitre 4	Aa, Ab, Ad, Ah, Aℓt, An et As	Zone agricole A comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux
Chapitre 5	Nn, Nd, Nℓ, Ns	Zone naturelle N comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux

CHAPITRE 1. HABITAT

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT (SECTEURS Ua, Uac, Ub, Ubz1, Ubz2, Uh, 1AUz, 2AUz)

CARACTERE DES SECTEURS A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT (SECTEURS Ua, Uac, Ub, Ubz1, Ubz2, Uh, 1AUz, 2AUz)

En tant que traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D. relatives à l'habitat, les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones à dominante d'habitat comprenant les secteurs Ua, Uac, Ub, Ubz1, Ubz2, Uh, 1AUz et 2AUz (cf. règlement graphique).

- Les secteurs Ua, Uac, Ub et Uh sont constructibles (de suite). Les secteurs Ubz1 et Ubz2 recouvrent des terrains concernés par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites créée par délibération du Conseil Municipal le 09/11/2005.
- Les secteurs 1AUz, secteurs dits ouverts à l'urbanisation, sont constructibles, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble de secteur. Ils recouvrent des terrains concernés par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites créée par délibération du Conseil Municipal le 09/11/2005.
- Les secteurs 2AUz, secteurs dits fermés à l'urbanisation, à urbaniser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble de secteur. Ils recouvrent des terrains concernés par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites créée par délibération du Conseil Municipal le 09/11/2005.

Les règles applicables à ces zones peuvent être assorties de règles spécifiques pour certains secteurs délimités sur le règlement graphique conformément à sa légende (cf. zonage), à savoir :

- des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) : toute opération d'aménagement, toute construction et installation réalisée sur ces secteurs, doivent être compatibles avec les principes émis par ces O.A.P., présentées en pièce n° 3 du P.L.U.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

Sont interdits :

1.1. Règles générales dans les zones Ua, Uac, Ub, Ubz1, Ubz2, Uh, 1AUz et 2AUz à vocation principale d'habitat

- . de manière générale, les activités incompatibles avec l'habitat et l'environnement : activités représentant un risque de nuisances (bruit, risques en cas d'incident, d'accident, de dysfonctionnement), pour l'habitat environnant et l'environnement,
- . l'exploitation agricole ou forestière,
- . le commerce de gros,
- . l'hébergement touristique s'il s'agit de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- . les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (telles que définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme – cf. destinations reprises dans les dispositions générales du règlement), à l'exception des cas visés à l'article 2 suivant,
- . le changement de destination d'une construction existante dès lors que la destination future correspond à l'une de celles énoncées ci-dessus,
- . les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- . l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- . les activités à usage industriel, artisanal ou agricole, à l'exception des cas visés à l'article 2 suivant,
- . le stationnement de caravanes isolées 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 hors d'usage,
- . les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- . la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- . l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière,
- . les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à la réalisation d'opérations, de travaux ou de constructions pouvant être admises dans la zone selon les destinations et les sous-destinations ou le type d'activités autorisés dans le secteur.

1.2. Règles complémentaires par secteurs spécifiques**1.2.1 Dans le secteur Uac,**

- . le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux commerciaux et de services, à d'autres fins que des activités de commerces ou de services, à l'exception des parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

1.2.2 Dans le secteur 2AUz,

- . toute nouvelle construction et installation en l'attente de l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics visés au Titre 1, chapitre 5 ('ouvrages spécifiques').

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

Sont admises sous condition :

2.1. Règles générales dans les secteurs Ua, Uac, Ub, Ubz1, Ubz2, Uh et 1AUz

- . les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration au titre du code de l'environnement, 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 du moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, à condition qu'elles ne présentent pas de risque de nuisances (bruit, risques en cas d'incident, d'accident, de dysfonctionnement), pour l'habitat et l'environnement.

2.2. Règles complémentaires par secteurs spécifiques**2.2.1 Dans les secteurs concernés par des O.A.P.**

- . les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à condition :
 - d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur concerné (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P.),
 - de respecter les dispositions précisées à l'article 3 suivant.

2.2.2. Dans le secteur 1AUz, concerné par des O.A.P.

- . les constructions nouvelles destinées à l'habitation et celles destinées aux commerces de détail, à l'artisanat ou aux services, compatibles et en lien avec l'habitat, sous réserve de rester secondaires par rapport à l'habitat, sont admises à condition
 - d'être réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone,
 - d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur 1AUz concerné (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P.),
 - de respecter les dispositions précisées à l'article 3 suivant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, à l'exception de celle des abris de jardin qui ne doit pas dépasser 15 m² (cf. *définition de l'abri de jardin, chapitre 2 du titre I*).

Une surface minimale de pleine terre est précisée au chapitre 5 du titre II.

3.1.2. Hauteur des constructions

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

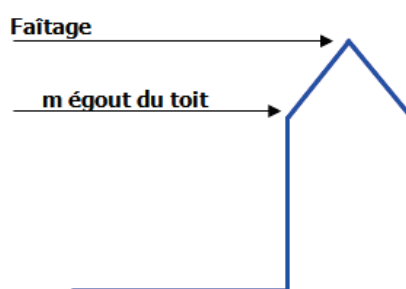
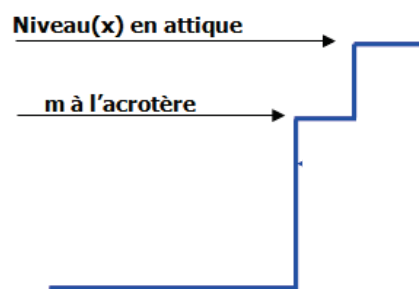
Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

1. Hauteur de plancher des constructions

Le sol intérieur fini du Rez-de-chaussée sera à 0,10 mètre minimum au-dessus du fil d'eau de la voirie pour les nouvelles constructions implantées à l'alignement et à 0,20 mètre minimum au-dessus du fil d'eau de la voirie pour les nouvelles constructions implantées avec un recul compris entre 0 et 20 m.

2. Hauteur maximale des constructions principales

La hauteur maximale des constructions principales est réglementée comme suit, selon les secteurs :

Cas d'une toiture à pentes**Cas de création d'une terrasse en toiture**

	Secteurs	Toiture à pente Hauteur mesurée à l'égout du toit	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (avec comble ou attique aménageable sur un niveau).
Constructions principales	Ua, Uac, Ub, 1AUz	9 m	9 m
	Ubz1, Ubz2, Uh	6 m	6 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et des services publics, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

3. Hauteur maximale des annexes

La hauteur maximale des **annexes** ne peut excéder :

	Hauteur maximale des annexes		Cas de l'annexe implantée en limite séparative (ou à moins de 3 mètres de la limite séparative)
	à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère	au faîtage	Hauteur maximale à l'égout ou au sommet de l'acrotère
Ensemble des zones à dominante d'habitat	3,50 m en secteurs Ua, Uac, Ub, Ubz2, Uh et 1AUz ; 3,20 m en secteur Ubz1	5 m	3,2 m

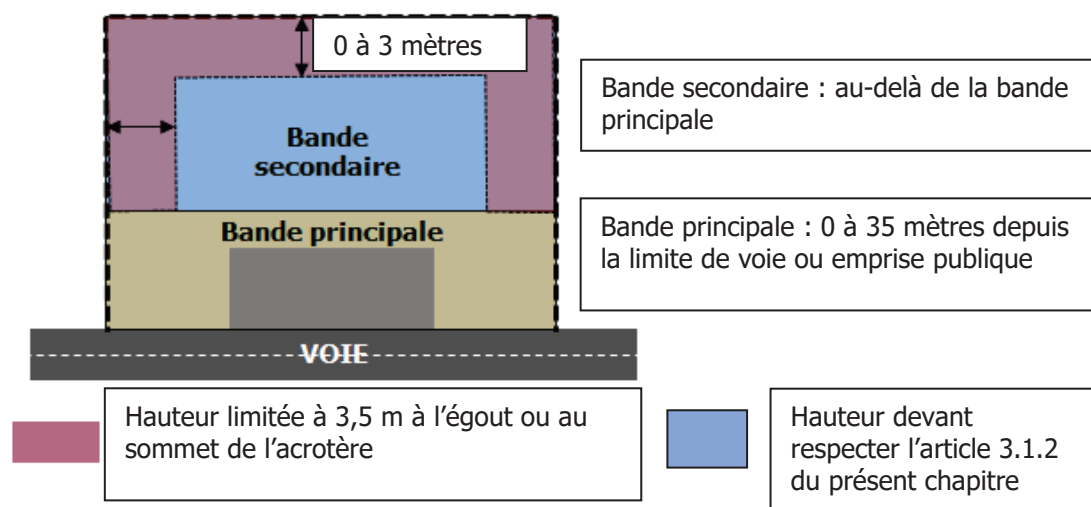
3.1.3. Dispositions particulières

En secteurs Ua, Uac, Ub, Ubz1, Ubz2, Uh et 1AUz

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.

En secteurs Ub et Uh

Au-delà d'une bande de 0 à 35 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques, en cas d'implantation dans une bande de 0 à 3 mètres mesurée depuis la limite séparative (*voir schéma illustratif ci-dessous*), la hauteur maximale des constructions principales, au sein de cette bande de 0 à 3 mètres, ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

**3.2 Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété****3.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****a) Règles générales**

D'une part, l'implantation des constructions doit respecter les conditions d'implantation par rapport aux voies départementales, hors agglomération, précisées à l'article 2.1 du chapitre 2 du titre II précédent.

D'autre part, les constructions doivent être implantées en cohérence et en harmonie avec les constructions riveraines et environnantes, afin d'assurer une harmonie des façades perçues depuis

la voie ou l'emprise publique considérée, sous réserve de respecter, s'il y a lieu, les principes émis par des orientations d'aménagement et de programmation.

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, sous réserve qu'elle ne compromette pas la sécurité publique.

Dans le cas de terrains bordés par des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables, espaces verts, ...), il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport à ces emprises.

Dans tous les cas, sur l'ensemble des secteurs à dominante d'habitat, l'entrée d'un garage doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport à la limite de la voie ou de l'espace public le desservant.

b) Règles complémentaires ou spécifiques relatives à des secteurs

En secteur Ua

Le nu des façades des constructions principales doit être établie à l'alignement des voies ou de places publiques assurant l'accès à la construction.

Un recul de la voie ou de l'emprise publique peut être admis dans les cas suivants :

- lorsque ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions. Le recul ne doit pas excéder 5 mètres par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique,
- lorsque des constructions voisines (sur l'unité foncière ou sur des terrains voisins) en bon état sont implantées en retrait, à condition toutefois de respecter l'harmonie générale du contexte bâti (harmonie des façades, harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...). Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait important, il peut être imposé un dispositif de clôture, ou autre, préservant la continuité visuelle des façades (porche, mur de clôture, mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voies de type grille, ...)
- pour les constructions destinées à des commerces, services ou à des équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'il soit justifié par leur fonctionnement ou des besoins spécifiques liés à leur fonctionnement.
- pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (circulation, lutte contre l'incendie),
- dans le cadre d'une opération d'ensemble définissant ses propres règles, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.
- pour les attiques.
- lorsqu'il s'agit d'une surélévation d'une construction existante.
- lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction existante sous réserve de ne pas augmenter le recul existant entre la construction et la voie ou l'emprise publique.
- lorsqu'il s'agit d'une construction principale implantée à plus de 35 m de la voie ou de l'emprise publique et qu'il existe déjà, sur ce terrain ou sur un terrain jouxtant cette voie ou cette emprise publique, une construction à l'alignement ou proche de l'alignement.
- quand les bâtiments s'implantent à l'alignement ou sont déjà implantés à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti perçu depuis la voie publique.

En secteur Uac

Le nu des façades des constructions principales peut être implanté à l'alignement des voies et emprises publiques et/ou en retrait de l'alignement.

En secteurs Ub

Le nu des façades des constructions principales doit être implanté en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas l'implantation dominante, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celui-ci ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble définissant ses propres règles, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.
- pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (circulation, lutte contre l'incendie),

En secteur Ubz1

Les constructions devront respecter les dispositions prévues par le cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du quartier des Sensives (voir annexe n°4 du présent règlement).

En secteur Ubz2

Les constructions devront respecter les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur (OAP n°6).

En secteur Uh

Le nu des façades des constructions principales doit respecter un recul minimal de 5 mètres depuis la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas d'un bâtiment existant implanté à moins de 5 mètres de la limite de la voie ou de l'emprise publique, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celui-ci.

En secteur 1AUz

Le nu des façades des constructions principales peut être établi à l'alignement ou en recul des voies ou emprises publiques, ces règles devant être précisées et justifiées par le porteur de projet dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Règles générales applicables à tous les secteurs à dominante d'habitat

Les constructions peuvent être implantées, en tout point :

- en limite séparative donnant sur la voie ou la place publique et/ou
- en recul par rapport aux autres limites séparatives.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes riveraines, pour préserver ou créer une harmonie de front urbain assurant le caractère des lieux.

b) Règles complémentaires ou spécifiques relatives à des secteurs**En secteur 1AUz**

En cas d'implantation de construction en retrait par rapport aux limites séparatives, le recul ne peut être inférieur à 2 mètres, en tout point de la construction.

En secteur Ubz1

Les constructions devront respecter les dispositions prévues par le cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du quartier des Sencives (voir annexe n°4 du présent règlement).

En secteur Ubz2

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées, en tout point de la construction, à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture (ou à l'acrotère), sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

En secteurs Ub et Uh

En cas d'implantation de construction en retrait par rapport aux limites séparatives, le recul ne peut être inférieur à 3 mètres, en tout point de la construction.

En secteurs Ub et Uh et au-delà d'une bande de 0 à 35 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques

La hauteur des constructions implantées dans une bande de 0 à 3 mètres des limites séparatives est limitée selon les règles définies à l'article 3.1.3 des zones à vocation d'habitat

c) Dispositions particulières

Des dispositions différentes de celles mentionnées au 3.2.2 ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les retraits fixés au 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante à condition de ne pas réduire davantage le recul existant ou en respectant un recul supérieur à celui-ci ;
- pour les annexes
- pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Non réglementé.

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2, paragraphe 2.2

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

Les obligations en matière de traitement environnemental sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 3) du règlement.

En secteurs Ub et 1AUz, pour les opérations d'aménagement générant plus de 5 logements, il est exigé l'aménagement d'espaces publics communs d'une superficie représentant au moins 10% du terrain (hors voirie et trottoir).

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 4) du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

(SECTEUR U_I)

CARACTERE DES SECTEURS DESTINES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF (U_I)

Le secteur U_I correspond aux terrains destinés à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.
Il est localisé au Nord-Ouest du centre-bourg, entre le cimetière et la voie ferrée.

Ce sont des terrains déjà urbanisés pour l'essentiel, destinés aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle, touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR U_I

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

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

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

- L'exploitation agricole ou forestière,
- Les logements,
- Le commerce et les activités de service non nécessaires au bon fonctionnement du secteur ou complémentaires aux équipements existants,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux et des entrepôts nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,

Est interdit le **changement de destination** dès lors qu'il ne respecte pas l'une des destinations (ou sous-destination) pouvant être autorisées dans la zone.

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

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime si elles ne sont pas nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone.
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, à l'exception de celui mentionné à l'article 2 suivant
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à la réalisation de travaux ou de constructions pouvant être admises en secteur U_I, selon les destinations et les sous-destinations ou le type d'activités autorisés dans le secteur.

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admises, les **nouvelles constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'hébergement, à condition que leur implantation soit accompagnée de dispositions assurant l'insertion dans le paysage
- L'hébergement hôtelier et touristique, les caravanes, les tentes et installations assimilées à des tentes, les habitations légères de loisirs, ainsi que les installations liées et nécessaires à la pratique du camping (sanitaires, bureaux, ...), à condition :
 - o qu'elles soient implantées dans le cadre de camping dûment autorisé,
 - o que leur implantation soit accompagnée de disposition assurant l'insertion dans le paysage et soit respectueuse de l'environnement

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****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.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère, sauf pour les cas spécifiques cités en 3.2.3.

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en tout point :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites des secteurs du zonage du PLU

Pour les limites séparatives d'une unité foncière correspondant à une limite de secteurs Ua ou Ub du PLU, toute construction présentant une hauteur supérieure à 6 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère devra respecter un retrait minimal de 5 m de ces limites séparatives.

3.2.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

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 d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, comme cela est précisé aux dispositions générales (cf. chapitre 5, 2° du Titre I),
- 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 ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non règlementé.

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

Les obligations en matière de traitement environnemental sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 3) du règlement.

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 4) du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

(SECTEURS Uhe, Uea, 1AUea, Ueb, Uec1 et Uec2)

CARACTERE DES SECTEURS A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (Uhe, Uea, 1AUea, Ueb, Uec1 et Uec2)

Ces secteurs correspondent aux secteurs spécifiques destinés à l'accueil d'activités économiques de type industriel, artisanal, commerciales et de services.

Ils comprennent les secteurs suivants :

- Secteur Uhe : site d'activités localisé au sein du village de La Milsandrie
- Secteur Uea : secteur d'activités existant correspondant au parc d'activités du Pont Béranger,
- Secteur 1AUea : secteur d'extension du parc d'activités du Pont Béranger
- Secteur Ueb : secteur d'activités existant correspondant à la zone de La Petite Croix,
- Secteur Uec1 : secteur d'activités existant correspondant à la zone de La Maison Bertin inclus dans le périmètre de la ZACOM du SCoT
- Secteur Uec2 : secteur d'activités existant correspondant à la zone de La Maison Bertin non-inclus dans le périmètre de la ZACOM du SCoT

Les règles applicables à ces secteurs peuvent être assorties de règles spécifiques pour certains secteurs délimités sur le règlement graphique conformément à sa légende (cf. zonage), à savoir :

- des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) : toute opération d'aménagement, toute construction et installation réalisée sur ces secteurs, doivent être compatibles avec les principes émis par ces O.A.P., présentées en pièce n° 3 du dossier de P.L.U.
- des secteurs visés par une obligation de maintien de zone tampon à planter (article R.151-43 du Code de l'urbanisme)

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (Uhe, Uea, 1AUea, Ueb, Uec1 et Uec2)**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****1.1. Destinations des constructions dans les zones à dominante d'activités économiques****a. Règles générales**

Destinations	Sous-destinations	interdites				
		Uhe	Uea / 1AUea	Ueb	Uec1	Uec2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	X				
	Hébergement	X	X	X	X	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerces de détail	X	X			X
	Restauration	X		X	X	X
	Commerces de gros	X				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X				
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X				
	Salles d'art et de spectacle	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X				
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie					
	Entrepôt	X				
	Bureau	X				
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

Est aussi interdit, le changement de destination dès lors qu'il ne respecte pas l'une des destinations (ou sous-destination) pouvant être autorisées dans les secteurs d'activités économiques.

b. Règles particulières par secteur

Sont en outre interdits :

b.1 En zones Ueb,

- les constructions nouvelles, y compris le changement de destination d'une construction existante, destinées à l'artisanat et au commerce de détail,
- les constructions nouvelles, y compris le changement de destination d'une construction existante, destinées à l'industrie, à l'exception des activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

b.2 En zones Uec1,

- les constructions de commerces alimentaires,

b.3 En zones Uec1 et Uec2,

- les constructions destinées aux commerces et activités de services non complémentaires ou non liées aux activités présentes sur la zone à la date d'approbation du présent PLU (12/02/2024)
- les constructions destinées aux activités des secteurs secondaire et tertiaire non complémentaires ou non liées aux activités présentes sur la zone à la date d'approbation du présent PLU (12/02/2024)

b.4 En secteur Uhe,

- les constructions nouvelles, y compris le changement de destination d'une construction existante, destinées à l'industrie, à l'exception des activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie

**1.2. Usages et affectations de sols interdites
dans les zones à dominante d'activités économiques**

Sont interdits, en tous secteurs :

- la création de dépôts de matériaux et de matériels à l'intérieur de la zone de recul définie à l'article 3.2.1 suivant, le long des RD 751 et RD 758,
- la création de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances,
- le camping et le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des cas visés à l'article 2.

Et en secteurs Ueb, Uec1, Uec2 et Uhe :

- les dépôts de ferrailles, de déchets ou de matériaux divers, non liés aux activités autorisées.

ARTICLE 2**TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2.1. Destinations des constructions soumises à des conditions particulières****a. Sont admis sous condition en secteurs Uea, 1AUea, Ueb, Uec1 et Uec2 :**

- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à l'exception de ceux interdits (cf. article 1), à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique.
- la rénovation et l'aménagement des constructions à usage d'habitation et de leurs éventuelles annexes existantes avant l'approbation de la révision du PLU (12/02/2024) et sans augmentation de leur emprise ou surface de plancher,
- l'aménagement d'un logement dans un bâtiment d'activités existant ou la création d'un logement dans le volume d'un nouveau bâtiment d'activités sous réserve :

- que ce logement soit un logement de fonction strictement lié et nécessaire au fonctionnement de l'établissement à usage d'activités et qu'il soit destiné aux personnes dont la présence permanente ou ponctuelle est indispensable et justifiée,
- que ce logement soit édifié postérieurement ou concomitamment au bâtiment d'activités,
- que ce logement soit intégré avec harmonie au bâtiment principal d'activités,
- que la surface de ce logement n'excède pas 25 m² d'emprise et de surface de plancher

b. Sont admis sous condition en secteur Uhe

- les constructions destinées à « l'industrie » à condition :
 - d'être liées à une activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie,
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

2.2. Usages et affectations de sols soumises à des conditions particulières

- les dépôts de déchets, les compostages de déchets, matériaux divers directement liés aux activités existantes autorisées dans la zone, à condition :
 - qu'ils ne soient pas ou peu visibles depuis l'espace public,
 - que soient mises en oeuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles, notamment paysagères et pour l'environnement.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés et nécessaires à la réalisation d'une construction ou au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés et nécessaires à la réalisation d'ouvrages et de travaux d'intérêt général répondant à une mission de service public (exemple : passage de réseaux, réalisation d'infrastructures d'intérêt général).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

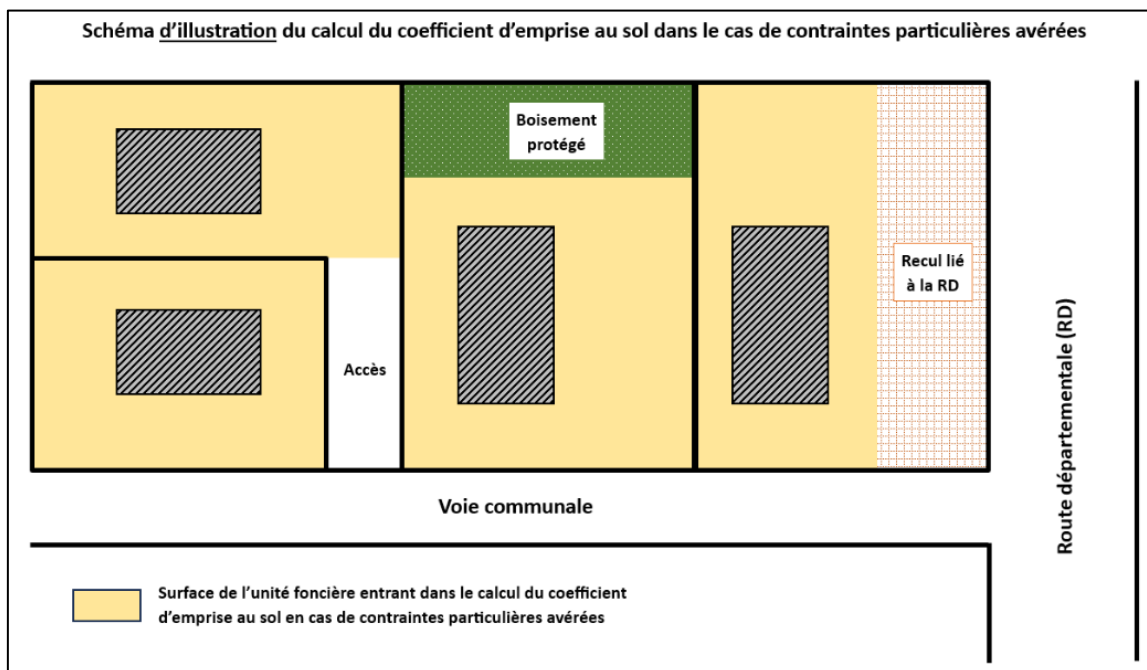
3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

A l'exception du secteur Uhe, une surface de plancher cumulée au moins égale à 30% de la surface de l'unité foncière est imposée sur chaque terrain ou, à défaut, un coefficient minimal d'emprise au sol de 30% est imposé.

A titre exceptionnel, une dérogation pourra être accordée dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants et en cas de création et d'extension d'annexes, dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface d'emprise au sol existante sur la totalité de l'entité foncière ;
- En cas de projet ne générant pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes ;
- En cas d'impératif technique avéré lié à la nature de l'activité économique exercée ou projetée sur le terrain (déchetterie, paysagiste, entreprise de travaux publics ou de maçonnerie, etc.) ;
- Dans le cas d'une unité foncière présentant des contraintes particulières avérées (topographie accidentée ; marge de recul liée à une route départementale hors agglomération ; terrain en second, troisième, ... rideau avec un accès en drapeau en pleine propriété ; espaces boisés classés ou éléments protégés dans le PLU au titre de l'article L.1551-23 du Code de l'urbanisme ; etc.). Dans ce cas, les surfaces liées aux contraintes particulières seront déduites de la surface de l'unité foncière prise en compte.



En complément, l'emprise au sol des bâtiments destinés au logement de fonction est limitée en fonction des dispositions précisées à l'article 2.1 précédent.

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 règles de hauteur maximale des constructions sont fixées dans le tableau suivant :

Selon les secteurs		Hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
En secteur Uea, et 1AUea	Dans la marge de recul de 50 m par rapport à l'axe de la RD751	<u>9 mètres à l'égout de toiture</u> <u>12 mètres au point le plus haut</u>
	Entre 50 et 100 m par rapport à l'axe de la RD751	<u>15 mètres au point le plus haut</u>
	Dans une zone tampon de 100 m par rapport à la limite de la zone Uh du PLU	
	Sur le reste du secteur	<u>22 mètres au point le plus haut</u>
En secteur Ueb, Uec1 et Uec2		<u>15 mètres au point le plus haut</u>
En secteur Uhe		<u>la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres.</u>

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, cheminées, tours de séchage...

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

3.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation des constructions par rapport aux voies départementales :

Hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter les dispositions générales précisées au chapitre 2, du titre II précédent).

En agglomération, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul de 5 m minimum depuis la limite d'emprise de la RD61.

Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au minimum de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être édifiées, en tout point :

- soit en limite séparative sous réserve que des mesures de sécurité soient prises, notamment pour éviter la propagation des incendies (réalisation d'un mur coupe-feu),
- soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives,
- et en respectant, pour les limites séparatives d'une unité foncière correspondant à une limite de secteurs Ub ou Uh du PLU, une distance minimale de 6 mètres de ces limites séparatives.

Dans tous les cas,

- les marges de recul des constructions et de leurs extensions doivent être adaptées de manière à satisfaire toutes les exigences de sécurité au regard d'éventuels risques et nuisances.
- ces règles ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

3.2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions doit permettre toute intervention des services d'incendie, de secours et de sécurité sur le terrain.

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 d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, comme cela est précisé aux dispositions générales (cf. chapitre 5, 2° du Titre I),
- 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, si elle est admise, pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2

Tout projet de construction doit présenter des volumes, une implantation, une orientation générale et un aspect lui permettant de s'harmoniser avec les constructions principales existantes sur la zone.

Une cohérence architecturale devra être recherchée entre les bâtiments à travers les volumes, leur implantation, à travers la simplicité des matériaux de parement (béton, bardage métallique, verre, etc.), le choix des couleurs (couleurs mates, non réfléchissantes).

4.1.2. Dispositions particulières**a) Sont interdits :**

- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts d'un enduit,
- le recours à des « moyens de fortune ».
- les bardages et les couvertures en matériaux brillants

b) Aspect des façades :

Les façades des bâtiments d'activités réalisés en bardage métallique seront de couleur sobre (blanc, blanc cassé, toutes les nuances de gris, noir ou de couleur sombre).

Les menuiseries pourront être de couleur vive, mais seront proposées avec un souci d'harmonie avec le projet d'ensemble.

Les couleurs vives sous forme de logo ou de formes graphiques libres pourront être autorisées si elles sont conformes à une charte graphique propre à l'entreprise.

c) Toitures :

Une cohérence architecturale harmonieuse devra être recherchée entre la toiture et les façades de la construction.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Pour les constructions établies le long des RD 751 et RD 758, l'aspect de toit plat devra être restitué par un acrotère suffisamment conséquent.

d) Extensions ultérieures :

La conception des bâtiments doit prendre en compte, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin d'assurer leur bonne intégration future.

e) Annexes :

Les éventuels bâtiments annexes indépendants (locaux techniques, chaufferies, abris, ...) doivent s'harmoniser avec le volume des constructions principales et ne doivent pas réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de démolition, récupération, ...).

f) Enseignes :

Les enseignes sont autorisées dans les limites suivantes :

- Une enseigne sur portatif par activité, éventuellement double, intégré au volume bâti (déport ou surélévation interdite), limitée à un support par parcelle et une surface de 6 m² par face,
- Les enseignes lumineuses sont interdites,
- Les enseignes bandeau sont autorisées, sans limite de surface mais limitées à une seule par activité,
- Les enseignes sur portatif, enseignes bandeau et enseignes drapeau pourront être éclairées par projection.

4.1.3. Clôtures**4.1.3.1 Dispositions générales**

L'édification de clôtures est facultative. Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs).

4.1.3.2 Types de clôtures admis en secteurs Uea, 1AUea, Ueb, Uec1 et Uec2

Les clôtures devront être réalisées en grillage, doublées d'une haie taillée ou haie bocagère d'essences locales. Cette haie sera positionnée au-devant de la clôture, de manière à limiter l'exposition visuelle de la clôture perçue depuis les voies et emprises publiques.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être admise si elle est justifiée par des raisons de sécurité inhérentes à l'activité, de sécurité publique ou de composition architecturale.

4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Conformément à l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, lorsqu'elles créent plus de 500 m² d'emprise au sol, les nouvelles constructions, les extensions et les rénovations de bâtiments, à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ainsi que les constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale, doivent intégrer :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Cette obligation s'applique également aux constructions à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol.

Cette obligation est réalisée en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées depuis le 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027.

Lorsqu'elles sont prévues par le projet, les aires de stationnement associées, visées par l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, doivent comprendre des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

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

Les surfaces libres de toutes constructions, les espaces résiduels des aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement bénéficier d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les surfaces de pleine terre doivent être égales ou supérieures à 15% de la superficie totale de l'unité foncière (cf. titre II, chapitre 5, paragraphe 5.2.3). Les toitures végétalisées sont prises en compte dans le calcul de cette surface.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.

CHAPITRE 4. ZONE AGRICOLE (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AGRICOLES **(SECTEURS Aa, Ab, Ad, Ah, A/t, An et As)**

CARACTERE DES SECTEURS AGRICOLES (secteurs Aa, Ab, Ad, Ah, A/t, An et As)

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

La zone agricole comprend les espaces sur lesquels s'est développée l'activité agricole (y compris viticole), englobant également des constructions regroupées au sein de hameaux ou de lieux-dits ou isolées, liées ou non à l'exploitation agricole ou viticole.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur « **Aa** » : secteur correspondant aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, *dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Le secteur agricole Aa englobe des constructions existantes destinées à l'habitation, pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les conditions précisées par le règlement. La création de logement nouveau y est interdite, à l'exception des logements de fonction et des logements créés par le biais de changement de destination dans les conditions prévues par le présent règlement.

- Un secteur « **Ab** » : secteur couvrant des espaces agricoles de transition aux abords de l'agglomération, sans possibilités d'implantation de nouvelles constructions ou d'installations, y compris agricoles.
- Un secteur « **Ad** » : secteur agricole correspondant au site de l'ancienne décharge de 'Besson'.
- Un secteur « **Ah** » : secteur de taille et de capacité d'accueil limité correspondant aux hameaux pouvant admettre la création de nouvelles habitations
- Un secteur « **As** » : site de la station d'épuration du bourg
- Un secteur « **A/t** » : secteur de taille et de capacité d'accueil limité correspondant au site à vocation de loisirs du 'Petit Cormier'.
- Un secteur « **An** » : secteur couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux, écologiques ou paysagers, englobant notamment des continuités écologiques situées en zone agricole ou des secteurs bocagers denses, à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A (secteurs Aa, Ab, Ad, Ah, Alt, An et As)**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

Sont interdites :

1.1 Dans la zone A y compris les secteurs indicés

- Les constructions, installations et aménagements, dont les destinations incompatibles avec la vocation des secteurs définis précédemment en zone agricole, ne sont pas mentionnées à l'article 2 suivant.
- Les usages des sols et les activités qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles et à l'exploitation agricole et ne sont pas mentionnés à l'article 2 suivant.

1.2 Dans les secteurs Ab, Ad et An ainsi que dans les zones humides

- Toutes constructions, installations et aménagements (y compris agricoles) et tous types d'activités sauf ceux spécifiés pour ces secteurs, à l'article 2 suivant.

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 Dans le secteur Aa uniquement**

Dans le secteur Aa, sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les **nouvelles constructions et installations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole à condition :
 - o 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 inférieure 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.) ;
 - o 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.
 - o Les nouvelles installations agricoles génératrices de nuisances, notamment celles renfermant des animaux vivants et les fosses à l'air libre) doivent être implantées à plus de 100 mètres de toute construction à usage d'habitation (hors logement de fonction).
- L'implantation d'ouvrages de production d'énergie (uniquement centrales photovoltaïques au sol), uniquement lorsque le terrain est pollué ou dégradé par rapport à une vocation agricole ou naturelle du site, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages, ainsi que les constructions, ouvrages,

installations et travaux d'affouillements ou d'exhaussement de sols directement liés et nécessaires à ces ouvrages de production d'énergie.

Sont également admis dans **le secteur Aa**,

✓ Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole :

- La construction ou le changement de destination (avec possibilité d'extension) d'un bâtiment, destiné(e) à la **création du logement de fonction** de l'exploitant agricole, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - ce logement de fonction doit être directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et justifié pour assurer une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation
 - l'exploitation ne peut comprendre qu'un seul logement de fonction sauf dans les cas où l'exploitation par la taille, le volume ou la nature des activités ou par la présence de plusieurs sites d'exploitations d'importance (selon la taille et le volume d'activités), imposeraient ou justifieraient la création d'un logement de fonction supplémentaire pour un associé ou un sociétaire pour en assurer la surveillance permanente et rapprochée (dans la limite d'un seul logement de fonction supplémentaire),
 - ce logement ne doit pas excéder 150 m² de surface de plancher,
 - l'exploitant agricole ne doit pas déjà occuper un logement de fonction (sauf si ce logement de fonction est insalubre ou éloigné de l'exploitation),
 - ce logement doit être implanté :
 - . en cas de nouveaux bâtiments, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (hameau, village, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres du lieu de production qui justifie sa nécessité, de manière à éviter de créer une extension du site d'exploitation,
 - . En cas de changement de destination, le bâtiment doit être localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation.
 - cette construction doit justifier d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, et des conditions de desserte par la voirie et les réseaux.
- Le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) ou pour une activité de commerce de détail liée à l'exploitation (vente directe de produits à la ferme...) à condition que cela :
 - soit lié à **une activité de diversification** des activités d'une exploitation agricole, qui doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
 - soit réalisé dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante ;
 - soit situé à proximité du site d'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.

2.2

Dans les secteurs Aa, Ab, Ah, As, A/t et An

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

- Les ouvrages nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (éoliennes, station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et aux aires de service et de repos, bassin de rétention des eaux pluviales, etc.). ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages.
- Les constructions légères et aisément démontables d'intérêt collectif, recevant du public, si elles sont liées et nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ainsi que celles liées à des cheminements piétonniers et/ou cyclables, à des sentes équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement d'intérêt collectif 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.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles,
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors que les bâtiments aient été régulièrement autorisés, dans le respect des emprises et volumes initiaux et sans changement de destination ni création de logement supplémentaire et sous réserve de respecter les dispositions du PGRI Loire-Bretagne
- Les travaux, affouillements et exhaussements de sol et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

2.3

Dans les secteurs Aa et Ah

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

- L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - le cumul d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (12/02/2024), ne dépasse pas une emprise au sol maximale de 40 m² ;
 - l'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'extension d'un bâtiment d'habitation située dans le périmètre d'une exploitation en application des règles de réciprocité précisées à l'article L.111-3 du Code rural, sera de préférence réalisée de manière à ne pas réduire davantage la distance séparant l'habitation, des bâtiments de l'exploitation agricole visés par les règles de réciprocité,
 - l'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant ;

- les équipements par leur desserte et leurs capacités, sont suffisants pour permettre le projet.
- La création et l'extension d'annexes des constructions existantes destinées à l'habitation à condition que les annexes respectent les conditions suivantes :
 - La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir du nu des façades) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - l'ensemble des annexes et extensions d'annexes créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. (12/02/2024) ne doit pas excéder un cumul d'emprise au sol de 40 m² sur l'entité foncière (à l'exclusion des piscines non couvertes) ;
 - les annexes créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article A 3.1.2 suivant.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, 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 éventuelles ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - En cas de création de nouvel accès, celui-ci ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale.
 - L'autorisation de changement de destination sera aussi subordonnée au respect d'éventuelles dispositions complémentaires, précisées pour certains cas inventoriés à l'annexe n°5 du présent règlement.

2.4 Dans le secteur Ah,

Sont également admis dans le secteur Ah, les nouvelles constructions à destination d'habitation et les changements de destination à destination d'habitation ou d'hébergement touristique de loisirs sous conditions :

- l'intégration à l'environnement est respectée
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

2.5 Dans le secteur Ad,

Sont admis :

- les travaux et exhaussements du sol qui seraient strictement liés et nécessaires à des travaux de plantations ou de traitement paysager, à condition qu'ils soient réalisés sans affouillement des sols existants,
- les travaux strictement liés et nécessaires à un suivi environnemental du site dans un objectif de gestion des déchets ou de remise en état écologique du site.

2.6 Dans le secteur Alt,

Sont également admises les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations ou destinations suivantes :

- « Hébergement hôtelier et touristique », sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que cet hébergement ne s'accompagne pas de la création de logements nouveaux à des fins permanentes
 - que ces constructions bénéficient d'une intégration harmonieuse à l'environnement et de dispositifs d'assainissement non collectif conformes aux normes en vigueur

- « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ayant une vocation récréative et de loisirs, culturelle ou touristique,
- « Habitation » si elles sont destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions autorisées (logement de fonction) aux conditions cumulatives suivantes :
 - o que la surface de plancher du logement ne dépasse pas 50 m²,
 - o qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité,
 - o qu'il soit édifié un seul logement de fonction,
- les installations annexes liées et nécessaires à la vocation du secteur, tels que bâtiments sanitaires, abris, local d'accueil, local de jeux,
- la réalisation d'aires de stationnement (couverte ou non) liée et nécessaire aux activités admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.

2.7 Dans le secteur An,

Sont également admis en secteur An sous réserve que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas la qualité paysagère du site dans lequel ils s'inscrivent, et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole
- les abris pour animaux* (liés au siège d'une exploitation agricole) destinés aux animaux présents sur site.

2.8 Dans le secteur As

Sont également admis :

- les constructions, les ouvrages, les installations et les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sols à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées.
- L'implantation d'ouvrages de production d'énergie, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages, et les constructions, ouvrages, installations et travaux d'affouillements ou d'exhaussement de sols directement liés et nécessaires à ces ouvrages de production d'énergie.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

3.1.1.1 Dans les secteurs Aa et Ah

Extensions des constructions principales à compter de la date d'approbation du P.L.U.

Le cumul d'emprise au sol d'**extension(s)** des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas excéder **40 m² ***. Ce cumul d'extension(s) en emprise au sol, est mesuré à compter de la date d'approbation du P.L.U. (12/02/2024).

- * Une emprise au sol supérieure peut être admise, si l'extension est réalisée par la reprise et l'aménagement d'un bâtiment existant de qualité architectural ou patrimonial (joutant la construction principale), présentant une emprise au sol supérieure à 40 m².

Construction et extension d'annexes à compter de la date d'approbation du P.L.U.

L'ensemble **des annexes et extensions d'annexes** aux constructions principales existantes destinées à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. (12/02/2024) ne doit pas excéder un cumul d'emprise au sol de **40 m² sur l'unité foncière** (à l'exclusion des piscines non couvertes).

3.1.1.2 Dans le secteur **Alt**

Dans le secteur **Alt**, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments sur l'unité foncière (constructions existantes et nouvelles) ne devra pas dépasser 20 % de la superficie de l'unité foncière concernée.

3.1.1.3 Dans le secteur **As**

Non réglementé

3.1.2. Hauteur des constructions

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

Les hauteurs maximales 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.

3.1.2.1. Hauteur des bâtiments de constructions agricoles

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

3.1.2.2. Hauteur des constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur des constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.1.2.3. Hauteur maximale des constructions principales destinées à l'habitation

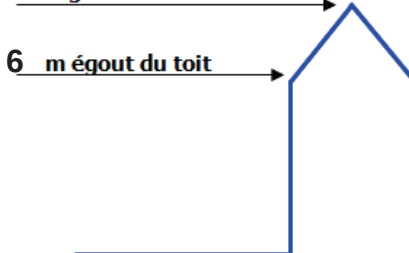
a) Constructions principales nouvelles

La hauteur maximale des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Cas d'une toiture à pentes

Faitage

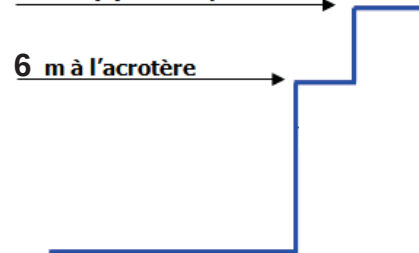
6 m égout du toit



Cas de création d'une terrasse en toiture

Niveau(x) en attique

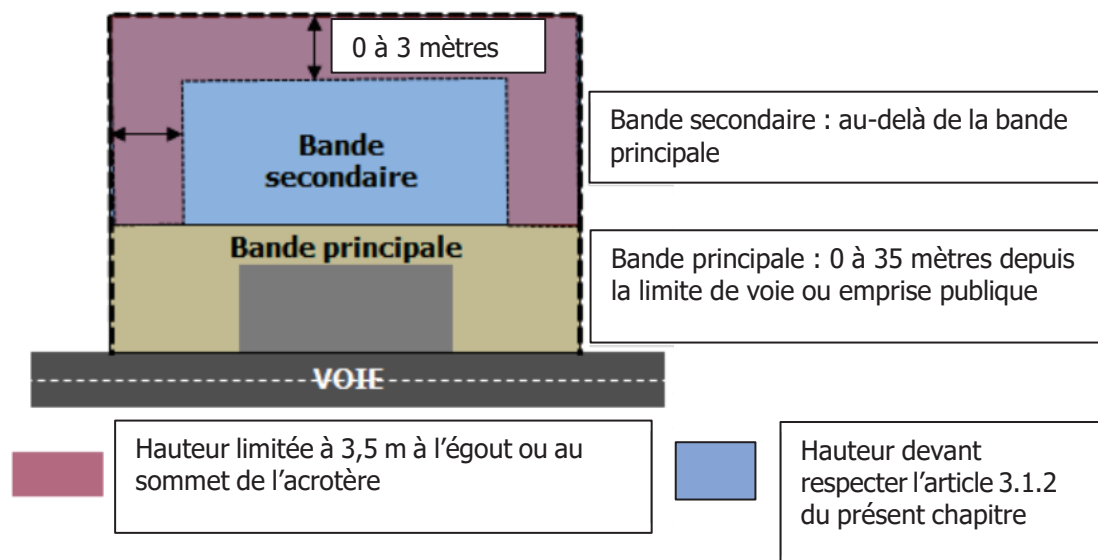
6 m à l'acrotère



En

secteurs Ah uniquement

Au-delà d'une bande de 0 à 35 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques, en cas d'implantation dans une bande de 0 à 3 mètres mesurée depuis la limite séparative (*voir schéma illustratif ci-dessous*), la hauteur maximale des constructions principales, au sein de cette bande de 0 à 3 mètres, ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

b) Extension de constructions existantes

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles 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 en tout point.

3.1.2.4. Hauteur maximale des annexes

La hauteur maximale des **annexes** des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder :

ZONES / Secteurs	Hauteur maximale des annexes de l'habitation		Cas de l'annexe implantée en limite séparative (ou à moins de 3 mètres de la limite séparative)
	à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère	au faîtage	Hauteur maximale à l'égout ou au sommet de l'acrotère
A, Ah	3,5 m	5 m	3,2 m

3.1.2.5. En secteur As

Non réglementé

3.1.2.6. En secteur Alt

En secteur Alt, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.

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

3.2.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation des constructions par rapport aux voies départementales

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions générales précisées au chapitre 2, du titre II précédent.

Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

Ces reculs ne s'opposent pas à l'adaptation, à la réfection de constructions existantes, qui seraient déjà implantées dans ces marges de recul.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié (sur l'unité foncière ou sur les terrains voisins) dans les marges de recul précisées ci-dessus, la construction ou l'extension de la construction existante est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci.

Les reculs mentionnés ci-dessus ne s'opposent pas au changement de destination d'un bâtiment existant, tel qu'il est identifié au règlement graphique conformément à sa légende et à l'annexe n° 3 du présent règlement.

L'entrée des garages liés à l'habitation doit respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise de la voie ou de l'espace publique les desservant.

3.2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Implantation des bâtiments à usage d'activités (activités agricoles, activités de loisirs)

La construction doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à 5 mètres.

Les nouvelles installations agricoles génératrices de nuisances, notamment celles renfermant des animaux vivants et les fosses à l'air libre) doivent être implantées à plus de 100 mètres de toute construction à usage d'habitation (hors logement de fonction).

Implantation des constructions, à l'exception des bâtiments à usage d'activités

En secteurs Ah

En cas d'implantation de construction en retrait par rapport aux limites séparatives, le recul ne peut être inférieur à 3 mètres.

En secteurs Ah et au-delà d'une bande de 0 à 35 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques

La hauteur des constructions implantées dans une bande de 0 à 3 mètres des limites séparatives est limitée selon les règles définies à l'article 3.1.2.3 de la zone agricole.

Des dispositions différentes de celles mentionnées au 3.2.2 ci-dessus peuvent être admises :

- dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les retraits fixés au 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante à condition de ne pas réduire davantage le recul existant ou en respectant un recul supérieur à celui-ci ;
- pour les annexes
- pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (circulation, lutte contre l'incendie).

3.2.3. Dispositions particulières pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

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 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.

3.2.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir du nu des façades). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Dans le secteur Aa, les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation.

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2, paragraphe 2.2

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

Les obligations en matière de traitement environnemental sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 3) du règlement.

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 4) du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.

CHAPITRE 5. ZONE NATURELLE (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A DOMINANTE NATURELLE (SECTEURS Nn, Nc, Ns)

CARACTERE DE LA ZONE NATURELLE (secteurs Nn, Nc, Ns)

La zone N est destinée à préserver les milieux naturels et agricoles garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais aussi à préserver les ressources et à prévenir des risques.

Elle comprend :

- des secteurs « Nn », à protéger en raison notamment de leur intérêt écologique, paysager ou en raison des risques correspondant pour l'essentiel aux principaux vallons (abords de cours d'eau) et à des espaces de zones humides et boisements.
- un secteur « Nc » : secteur naturel faisant l'objet d'une exploitation de la richesse du sous-sol, dans le cadre de carrière dûment autorisée,
- un secteur « Ns » : site de la station d'épuration du Pont Béranger

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N (SECTEURS Nn, Nc, Ns)**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

Sont interdites dans tous les secteurs de la zone N :

1.1.1. 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 ci-après.

1.1.2. 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 ci-après.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination ou une sous-destination ou un type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

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

Sont admises sous conditions particulières :

2.1. Dans les secteurs Nn, Nc et Ns,

- Les **constructions et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :
 - o qu'ils soient strictement liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux d'intérêt collectif ou qu'il s'agit d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et aux aires de repos, etc.) ;
 - o qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
 - o qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- les constructions légères liés 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 randonnés, 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 :
 - o qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - o que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - o qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- les cheminements piétonniers, cyclables, la réfection ou extension limitée d'aires de stationnement existantes, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils respectent la destination de la zone et soient liés et nécessaires aux activités sportives, récréatives, touristiques et de loisirs qui y sont admises,
 - 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.
 - que les zones humides soient préservées conformément à la loi sur l'eau (cf. Titre 2 –chapitre 3.3).
- la restauration d'un bâtiment (sans création de logement supplémentaire) dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dans les conditions cumulatives suivantes :
 - dans le respect des emprises et volumes initiaux du bâtiment,
 - sans changement de destination ni création de logement supplémentaire,
 - sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- les travaux, affouillements et exhaussements de sol et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

2.2 Dans les secteurs Nn uniquement

- sont également admis les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas la qualité paysagère du site dans lequel ils s'inscrivent, et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.3 Dans le secteur Nc (carrière)

En plus des dispositions prévues à l'article 2.1, sont également admises, au sein du périmètre d'exploitation autorisée, reporté sur le règlement graphique conformément à sa légende, sous réserve d'être strictement liés et nécessaires aux activités et à l'exploitation de la carrière :

- les constructions, les installations liés et nécessaires à l'exploitation des carrières,
- les aménagements ou équipements réalisés dans le cadre d'une réhabilitation du site après exploitation,
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements des sols liés et nécessaires à l'exploitation des carrières et aux travaux de remise en état du site,
- les dépôts et l'accueil de matériaux inertes

Sont admis en outre, sur l'ensemble du secteur Nc, la création ou l'aménagement de voies de circulation et d'accès nécessaires à l'exploitation de la carrière.

2.4 Dans le secteur Ns (station d'épuration)

Sont également admis :

- les constructions, les ouvrages, les installations et les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sols à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées.
- L'implantation d'ouvrages de production d'énergie, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages, et les constructions, ouvrages, installations et travaux d'affouillements ou d'exhaussement de sols directement liés et nécessaires à ces ouvrages de production d'énergie.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****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

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Implantation des constructions par rapport aux voies départementales**

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions générales précisées au chapitre 2, du titre II précédent.

Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile,

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction, lorsqu'elle n'est pas implantée en limite séparative, doit être implantée à une distance de 3 mètres minimum.

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 pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel.

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

Non réglementé

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2, paragraphe 2.2

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

Les obligations en matière de traitement environnemental sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 3) du règlement.

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 4) du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.

TITRE IV. ANNEXES

Les annexes comprennent :

- Annexe 1 : Liste d'essences autochtones préconisées dans les plantations à réaliser
- Annexe 2 : Liste des espèces invasives interdites en Loire-Atlantique
- Annexe 3 : Préconisations d'aménagement pour la collecte des déchets
- Annexe 4 : Cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du quartier des Sencives (secteur Ubz1)
- Annexe 5 : Inventaire des bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Annexe 6 : Glossaire

Annexe 1 : Liste des espèces autochtones préconisées pour les plantations à réaliser

HORS ZONES HUMIDES

Arbres de haut jet : Essences communes : Chêne pédonculé, chêne tauzin, Châtaignier, Charme, Erable champêtre, Tilleul, Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, etc.), Noyer d'Amérique.

Cépées : Prunellier, Noisetier, Charme.

Arbustes communs : Cornouiller, Genêt, Fusain, Houx, Sureau, Troène, Viorne.

EN TERRAINS HUMIDES

Arbres de haut jet : Aulne, Saule blanc, Peuplier Noir, Tremble, Frêne, Chêne pédonculé.

Cépées : Saule marsault, Saule cendré, Saule osier, Noisetier.

RECOMMANDATIONS

Il est recommandé d'assurer un recul d'au moins 1,5 m pour les nouvelles plantations situées en bordure de fossé.

Annexe 2 : Liste des espèces invasives**Annexe : liste des espèces invasives** (Source : CBN Brest, 2011)

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
Catégorie IA 1 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement en Pays de la Loire un caractère invasif avéré à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles, et concurrençant des espèces indigènes ou produisant des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes (on parle alors d'espèces transformatrices)		
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	ailante glanduleux, vernis ou fauxvernis du Japon, frêne puant	Friches, décombres, bords de routes - Forêts
Aster lanceolatus Willd.	aster lancéolé	Bord des eaux
Azolla filiculoides Lam.	azolle faussefougère	Aquatique
Bidens frondosa L.	bident à fruits noirs	Bord des eaux
Egeria densa Planch.	élodée dense	Aquatique
Elodea nuttallii (Planchon) St-John	élodée de Nuttall, élodée à feuilles étroites	Aquatique
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees	éragrostide pectinée	Bord des eaux
Lemna minuta Humb., Bonpl. ... Kunth.	Lentille d'eau minuscule	Aquatique
Lindernia dubia (L.) Pennell	lindernie douteuse	Bord des eaux
Paspalum distichum L.	Digitaire fauxpaspale	Bord des eaux
Reynoutria japonica Houtt.	renouée du Japon	Friches, décombres, bords de routes - Bord des eaux
Robinia pseudacacia L.	robinier fauxacacia, acacia	Forêts - Friches, décombres, bords de routes
Catégorie IA 1/IA3 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement en Pays de la Loire un caractère invasif avéré à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles, concurrençant des espèces indigènes ou produisant des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes (on parle alors d'espèces transformatrices) et causant des préjudices à certaines activités économiques.		
Cuscuta australis R.Br.	cuscute volubile	Bord des eaux
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven	jussie rampante	Aquatique
Ludwigia uruguayensis (Camb.) Hara	jussie d'Uruguay, jussie à grandes fleurs	Aquatique
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	myriophylle du Brésil	Aquatique

Catégorie IP2 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement dans le territoire considéré un caractère invasif avéré uniquement à l'intérieur de communautés végétales fortement anthropisées (friches, décombres, bords de routes, etc.), et présentant également un caractère invasif ailleurs dans le domaine biogéographique atlantique ou ailleurs dans le monde dans une aire climatique proche, au climat tempéré (océanique ou continental), ou subtropical (dont méditerranéen) à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles :

Artemisia verlotiorum Lamotte	armoïse des frères Verlot, armoïse de chine	Friches, décombres, bords de routes - Bord des eaux
Betula incana (L.) DC.	alysson blanc	Friches, décombres, bords de routes - Pelouses sableuses
Buddleja davidii Franchet	arbre-auxpapillons, lilas de Chine	Friches, décombres, bords de routes
Conyza sumatrensis (Retz.) E. Walker	vergerette de Sumatra, érigéron de Guernesey	Friches, décombres, bords de routes - Cultures
Cortaderia selloana (Shultes ... Shultes fil.) Asherson ... Graebner	herbe de la pampa	Friches, décombres, bords de routes - Milieux littoraux
Paspalum dilatatum Poir. in Lam.	paspale dilaté	Friches, décombres, bords de routes
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai	renouée de Sakhaline, renouée géante	Friches, décombres, bords de routes
Senecio inaequidens DC.	seneçon du Cap	Friches, décombres, bords de routes
Sporobolus indicus (L.) R. Br.	sporobole tenace	Friches, décombres, bords de routes

Catégorie IP5 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant en Pays de la Loire une tendance au développement d'un caractère invasif à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles :

Claytonia perfoliata Donn ex Willd.	claytonie perfoliée	Milieux littoraux (dunes)
Cotula coronopifolia L.	cotula à feuilles de coronopus	Milieux littoraux (vases) - Bord des eaux
Cyperus eragrostis Lam.	souchet robuste	Bord des eaux
Epilobium adenocaulon Hausskn.	épilobe ciliée	Cultures - Forêts
Hydrocotyle ranunculoides L. f.	hydrocotyle fausse renoncule	Aquatique
Impatiens balfouri Hook.f.	balsamine de Balfour	Bord des eaux
Impatiens capensis Meerb.	balsamine du Cap	Bord des eaux
Impatiens glandulifera Royle	balsamine géante, grande balsamine	Bord des eaux
Lagurus ovatus L.	queue de lièvre	Milieux littoraux (dunes) - Friches, décombres, bords de routes
Panicum dichotomiflorum Michx.	panic à inflorescence dichotome	Cultures
Pterocarya fraxinifolia (Poir.) Spach	noyer du caucase	Bord des eaux
Sagittaria latifolia Willd.	sagittaire à larges feuilles, flèche du Japon, patate d'eau	Bord des eaux
Veronica filiformis Sm.	véronique filiforme	Bord des eaux - Prairies

Annexe 3 : Préconisations d'aménagement pour la collecte des déchets

1. AMENAGEMENT DES VOIRIES

Les voies de circulation doivent être dimensionnées pour le passage de véhicules poids lourds « 26 tonnes » aux caractéristiques suivantes :

- PTAC : 26 tonnes
- Empattement 3.70m
- Longueur 9 m
- Largeur avec rétroviseurs : 3,20m
- Hauteur totale 4m
- Porte à faux avant : 1.5m
- Porte à faux arrière : 4,38m

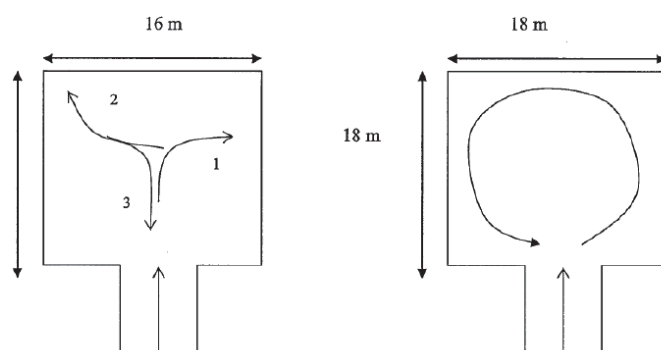
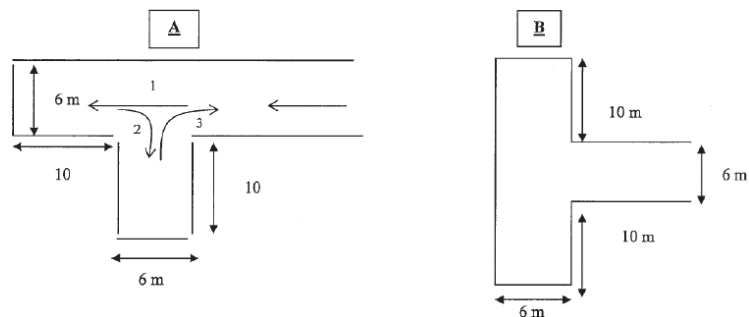
Dans les secteurs à urbaniser, les aménagements devront prendre en compte les contraintes suivantes :

- Les pentes longitudinales des chaussées seront inférieures à 10%,
- Les largeurs minimales des voies de circulation seront les suivantes :
 - Voies à double sens : 5 mètres minimum entre trottoirs (PL + VL en croisement)
 - Voies à sens unique : 3,5 mètres minimum entre trottoirs (5 mètres si stationnement autorisé)
 - Voies à sens unique comportant des virages : la largeur minimale de la voirie doit tenir compte du gabarit des véhicules de collecte, du stationnement éventuel, et du déport occasionné par le virage en fonction de l'angle de celui-ci et du rayon du virage

2. DETAILS DES MANŒUVRES DE RETOURNEMENT

La collecte n'est réalisée en porte à porte que lorsque les normes de sécurité stipulées dans la recommandation R437 de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie des Travailleurs Salariés sont respectées :

- les impasses ne seront desservies qu'à condition d'être équipées à leur extrémité d'une aire de retournement aux dimensions suffisantes (voir schéma ci-après) et libre de stationnement,
- le véhicule de collecte devra pouvoir circuler suivant les règles du code de la route et les marches arrière ne seront effectuées que dans le cadre de manœuvres de retournement (manœuvre en « T »)

Les aires de retournement : dimensions minimumLes « T » de retournement : dimensions minimum

3. LES VOIES PRIVEES

La circulation des camions de collecte sur le domaine privé est règlementée par une convention de circulation qui devra être établie entre le propriétaire de la voirie, le collecteur et la Communauté d'Agglomération. La voie privée devra respecter les conditions énoncées ci-dessus.

L'accès au domaine privé ne devra pas être fermé par un obstacle (portail, barrière, borne...). Si l'aménageur choisit de retenir cette option de fermeture de voie, la collecte des déchets sera obligatoirement assurée sur le domaine public.

4. OPERATION D'URBANISME EN COURS DE REALISATION

La collecte des déchets ménagers ne sera réalisée que sur une voirie permettant le passage d'un véhicule de collecte. Dans l'attente d'une voirie adaptée, l'aménageur devra prévoir en accord avec Pornic Agglo Pays de Retz un point de regroupement temporaire des déchets ménagers en bout de voie.

Dans le cas d'opération d'aménagement importante (lotissement en plusieurs tranches, plus de 50 logements...) et dans l'attente de la voirie définitive, il sera nécessaire de prévoir un aménagement de voirie temporaire pour permettre une circulation des véhicules de collecte décente même en phase de chantier (sans ornière, nid de poule, plaques d'égouts apparentes...). Le lotisseur devra impérativement se rapprocher du Service Environnement de Pornic Agglo Pays de Retz pour étudier la situation sur place.

5. COLLECTE EN APPORT VOLONTAIRE

Pour certaines opérations d'envergure, l'implantation de colonnes de tri sur le projet d'urbanisme, est préconisée. Il faudra veiller aux principes suivants :

- Prévoir une plateforme d'une dimension de 20m² minimum pour l'accueil des conteneurs de tri
- Cette plate-forme sera minéralisée (enrobé) afin de faciliter le nettoyage des abords.
- Distance maximale de 3.5m entre le centre du conteneur et la chaussée pour une colonne aérienne
- Absence de lignes électriques ou téléphoniques ou d'obstacle pouvant gêner la manoeuvre de la grue,
- Absence de stationnement autorisé entre le conteneur et la chaussée,
- Veiller à la sécurité des véhicules et des piétons,
- Prévoir un espace de 40cm autour du conteneur afin d'éviter les chocs lors de la collecte

Les principes généraux de voirie définis auparavant (§1 et §2) sont également préconisés en adaptant les caractéristiques dimensionnelles des véhicules.

Les caractéristiques actuelles des véhicules d'apport volontaire sont les suivantes :

- PTAC : de 26t à 32 tonnes
- Empattement : 5,1m
- Longueur : 10,7m
- Largeur : 3.20 m en circulation, 5.20m véhicule en collecte (béquilles)
- Hauteur totale : 4.20m

6. REMISAGE, STOCKAGE ET PRESENTATION DES CONTENEURS

Les bacs doivent être remisés sur le domaine privé à un emplacement permettant une sortie aisée du bac le jour de collecte.

L'aménagement et l'entretien des aires ou locaux de stockage des contenants et des bacs collectifs sont du ressort du propriétaire concerné. D'une manière générale, les locaux doivent respecter les préconisations du règlement sanitaire départemental.

Les locaux doivent être munis d'un point d'eau permettant le nettoyage et la désinfection de façon aisée avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Les locaux doivent faire l'objet d'une signalétique relative aux consignes de collecte. Des affiches sont disponibles auprès du Service Environnement de Pornic Agglo Pays de Retz.

Prévoir des possibilités de stockage en adéquation avec l'ensemble des flux de collectes sélectives existants (www.trionsemble.fr ou service Environnement 02 51 74 28 10). La surface de stockage est calculée en fonction du nombre théorique d'habitants qui dépend de la taille et du nombre de logements desservis, de la fréquence de collecte et du volume des bacs utilisés. La surface des locaux doit prendre en compte à la fois la surface de stockage mais également l'espace nécessaire à leur manipulation. Le service Environnement de Pornic Agglo Pays de Retz se tient à votre disposition pour évaluer ces espaces de stockage.

Locaux de stockage extérieur des immeubles

Dans le cas d'un aménagement d'un local de stockage extérieur à l'immeuble, celui-ci ne doit pas être accessible à toute personne extérieure à la copropriété. En effet un risque de dépôts extérieurs peut entraver la bonne tenue de ce local et rendre ainsi le tri non conforme.

Le service de collecte accomplit son activité uniquement sur le domaine public, aussi les bacs des résidences devront être présentés en dehors du local le long de la voirie publique.

Pour tout renseignement complémentaire, le Service Environnement de Pornic Agglo Pays de Retz se tient à votre disposition :

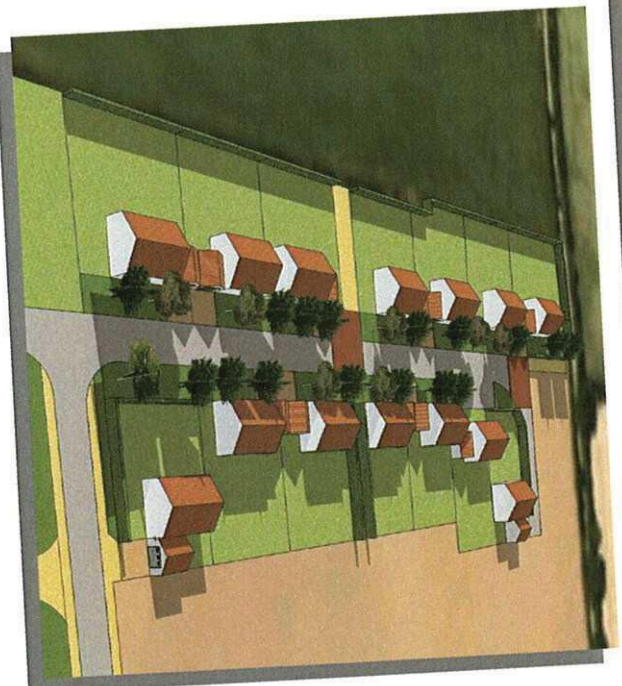
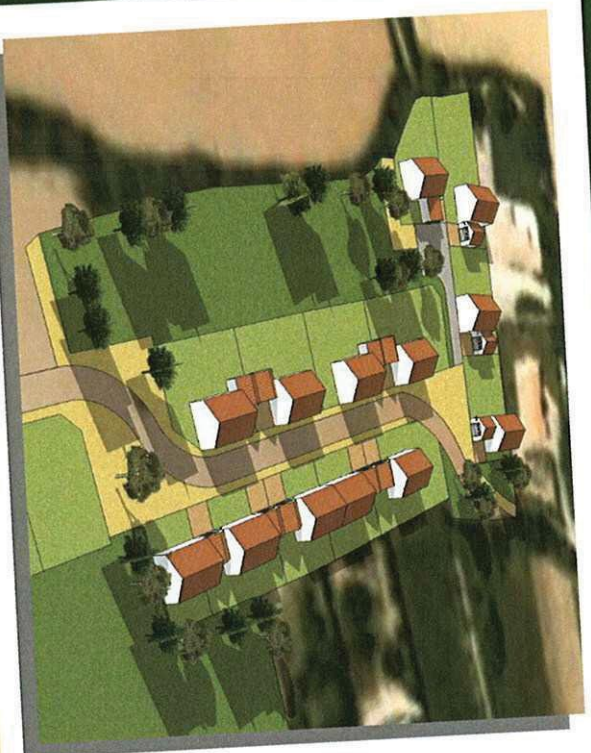
Service Environnement

2, rue du Docteur Ange Guépin

44215 Pornic Cedex

02 51 74 28 10

Annexe 4 : Cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du quartier des Sencives (secteur Ubz1)



Commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons

Projet de quartier les censives

Cahier de prescriptions et de
recommandations
architecturales urbaines et
paysagères

1// Le projet du quartier des Censives : un quartier intégré au centre bourg



Un quartier proche du centre :

- 400 mètre de la mairie et de la boulangerie
- 800 mètre de l'école et de la gare
- 800 mètre du commerce alimentaire et d'un parc public
- 500 mètre de l'église et des commerces
- 1100 mètre des équipements de loisirs – de sport

2// Un nouveau quartier : un lieu de vie

**Liaison douce voie future
vers le centre bourg mairie -
bibliothèque**

**Haie existante
conservée**

Chéméré en Retz

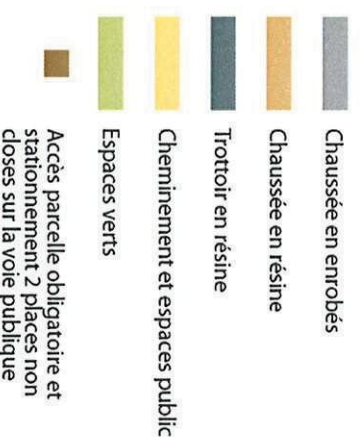
**Sainte
Pazanne**

**Chemin
existant**

**Accès
piétons
/ cycles**

**Liaison douce à
long terme**

**Voie à long
terme**



Un accès direct et
aisé depuis la RD :
Sainte Pazanne –
Chéméré

- Une place
- Des espaces verts de proximité
- Un plan de composition offrant une implantation dominante Nord / Sud / Sud Ouest
- Un plan de circulation apaisé qui privilégie les déplacements doux

3// Des implantation d'habitation variables adaptées à chaque rue



4-1// Des implantations d'habitations variables : la Rue vers le centre bourg

Pour les 3 lots :

- accroche d'un élément de façade obligatoire le long de la voie d'accès

Vers le centre bourg



Implantation de l'habitation en limite de voies

Au Nord de la Rue

- En retrait de 5 mètre minimum pour la maison et le garage pour libérer une façade au Sud

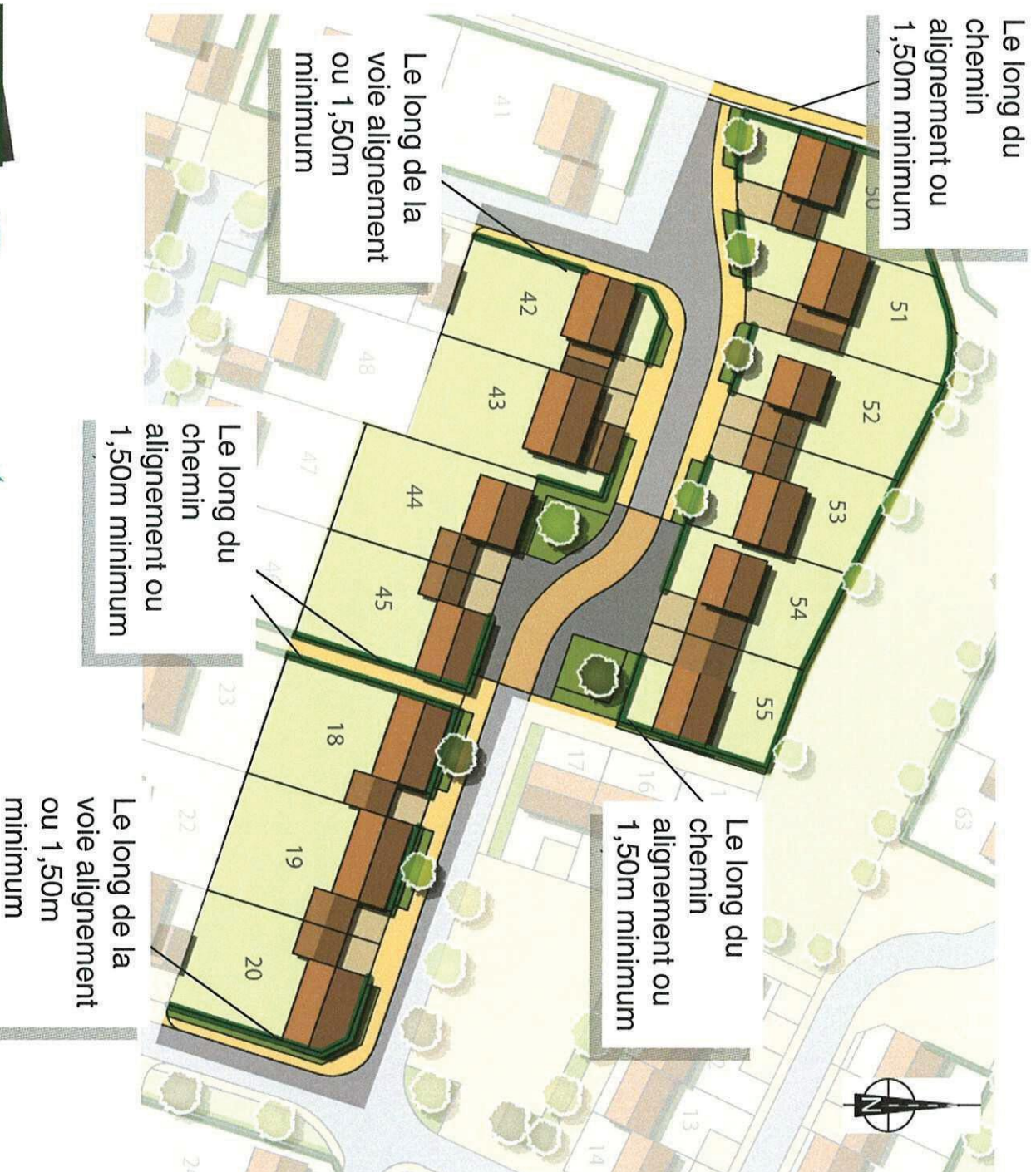
Au Sud de la Rue

- de préférence à l'alignement ou à 1,50 mètre minimum pour la maison
- les garages sont à 5 mètre obligatoire de la Rue

Implantation de l'habitation en limite séparative

- à l'alignement ou à 2,00 mètre minimum

4-2// Des implantations d'habitations variables : la Rue centrale



Implantation de l'habitation en limite de voies

Au Nord de la Rue

- Les façades seront à 5 mètre minimum pour le garage et la façade de la maison

Au Sud de la Rue

- les façades de l'habitation seront à l'alignement ou en retrait de 1,50 minimum
- les façades des garages seront à 5 mètre minimum de l'alignement

Implantation de l'habitation en limite séparative

- à l'alignement ou à 2,00 mètre minimum

4-3// Des implantations d'habitations variables : la Rue partagée



Implantation de l'habitation en limite de voies

Au Nord de la Rue

- les façades seront toutes à 5 mètre minimum de l'alignement de la chaussée, les 5 mètres devant la maison sont privatif, mais non clos sur la voie publique, des plantations sont réalisées par l'aménageur

- un garage indépendant peut être implanté en fond de lot

Implantation de l'habitation

Au Sud de la Rue

- les façades seront pour l'habitation à 2 mètre minimum de la chaussée
- les façades des garages sont implantées à 5 mètre minimum dans tous les cas, le garage peut être implanté en fond de lot

4-4// Des implantations d'habitations variables : les impasses



Implantation de l'habitation en limite de voies

1 – de la voie principale Nord/Sud

- à l'alignement de l'emprise de la voie ou 1,50 mètre minimum

2 – de la voie de l'impasse

- à l'alignement de la voie ou à 2,00 mètre minimum pour l'habitation

- à 5 mètre minimum de la voie dans tous les cas pour les garages

Implantation de l'habitation en limite séparative

- à l'alignement ou à 1,70 m minimum de la limite séparative

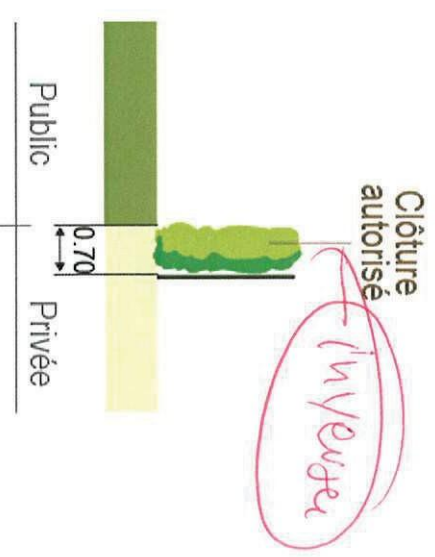
5-1// Des clôtures variables adaptées à chaque Rue : la Rue vers le centre bourg



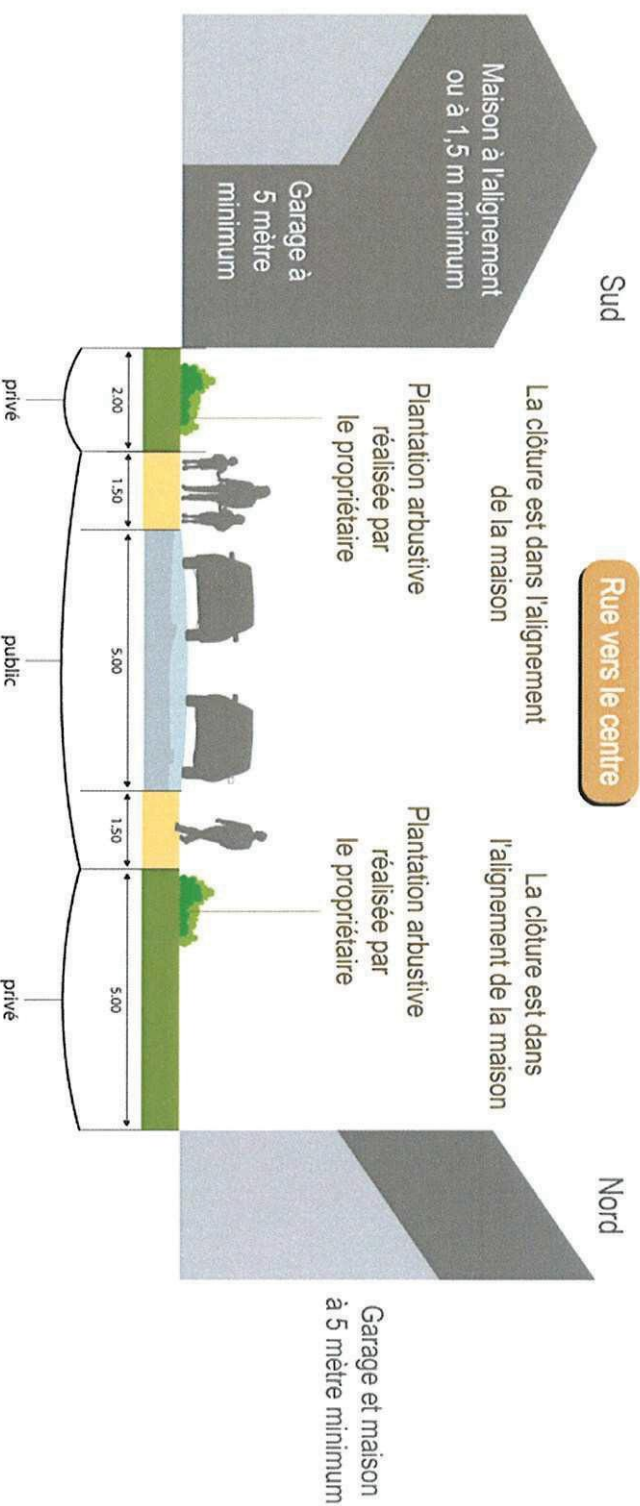
- Les parking ne peuvent pas être clôturés sur la voie publique
- Les clôtures sont autorisées uniquement dans le prolongement de la façade, l'espace libre restant est planté par le propriétaire.

Seules sont autorisées les clôtures en limite des espaces verts, des espaces publics ou en limite de fond de lot en ce cas la clôture sera constitué d'une haie taillée doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte d'une hauteur maximale de 2 mètre

Clôture haie taillée + grillage autorisées



5-1// Des clôtures variables adaptées à chaque Rue : la Rue vers le centre bourg



- Les parking ne peuvent pas être clôturés sur la voie publique
- Les clôtures sur rue sont autorisées uniquement dans le prolongement de la façade, l'espace libre restant est planté par le propriétaire.

Seules sont autorisées les clôtures en limite des espaces verts, des espaces publics en ce cas la clôture sera constitué d'une haie taillée doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte d'une hauteur maximale de 2 mètre

Clôture haie taillée + grillage autorisées

5-2// Des clôtures variables adaptées à chaque Rue : la Rue centrale



- Les parkings de jour ne peuvent pas être clôturé, sur la voie publique
- Des clôtures constituées de haie de 2 mètre doublée d'un grillage sont autorisées le long de la voie et le long des espaces publics

Clôture grillage + haie autorisée à 2 mètre de hauteur maximum

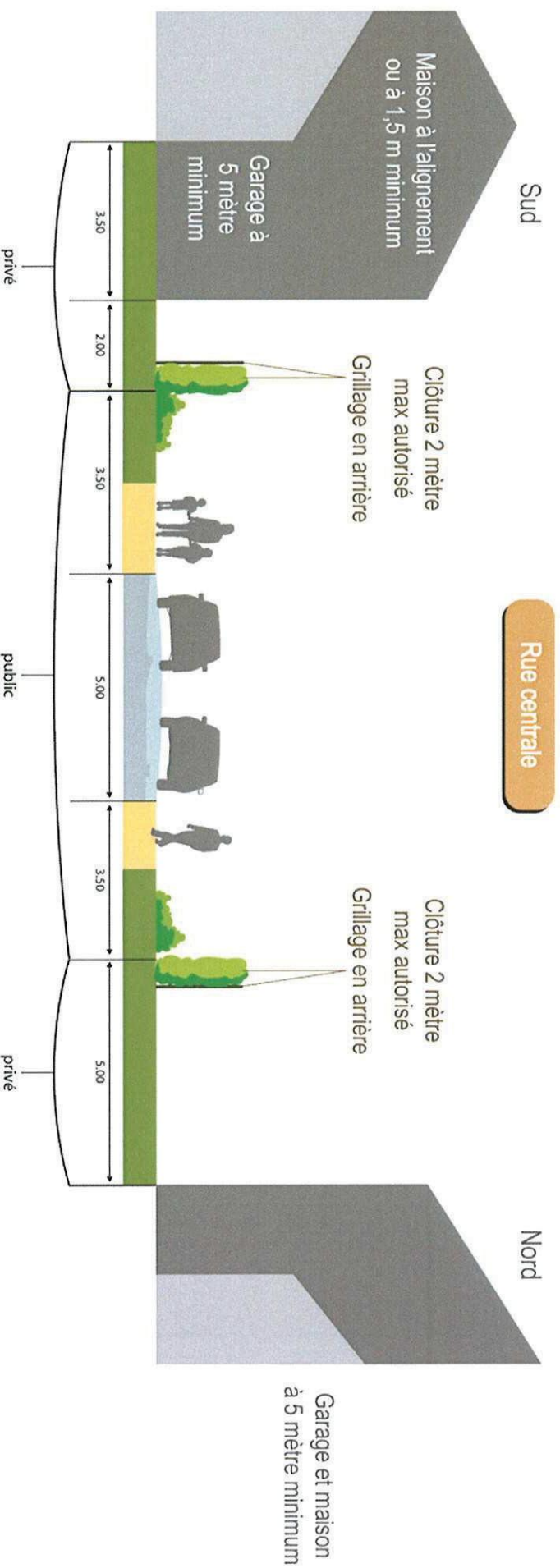
Clôture autorisée

Public

0.70

Privée

5-2// Des clôtures variables adaptées à chaque Rue : la Rue centrale



- Les parkings de jour ne peuvent pas être clôturé, sur la voie publique
- Des clôtures constituées de haie de 2 mètre doublée d'un grillage sont autorisées le long de la voie et le long des espaces publics

5-3// Des clôtures variables adaptées à chaque Rue : la Rue partagée

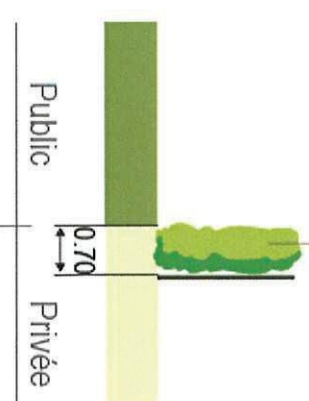


- Les parkings de jour ne peuvent pas être clôturés le long de la voie
- Les clôtures sont autorisés uniquement dans le prolongement de la façade, l'espace libre restant est planté en partie par l'aménageur et en partie par le propriétaire. Seules sont autorisées les clôtures en limite des espaces verts, des espaces publics en ce cas la clôture sera constitué d'un haie taillée doublement essentiellement d'un grillage de couleur verte d'une hauteur maximale de 2 mètre.

Clôture grillage + haie autorisée à 2 mètre de hauteur maximum



Clôture autorisée

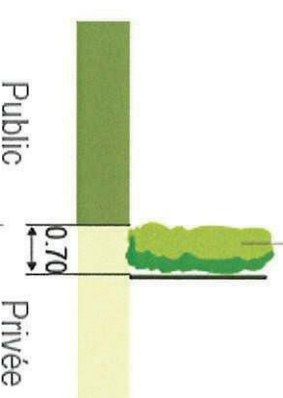


5-4// Des clôtures variables adaptées à chaque Rue : les impasses

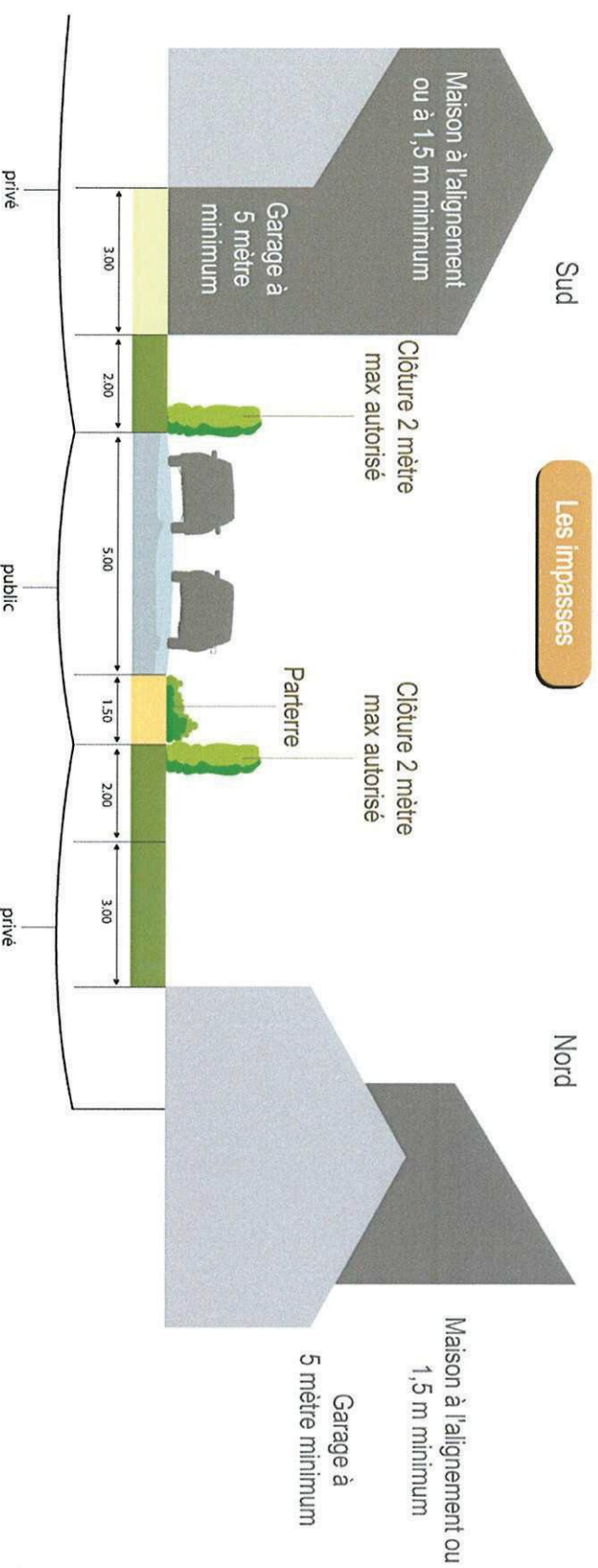


- Les parkings de jour ne peuvent pas être clôturés le long de la voie
- Les clôtures autorisées peuvent être constituées de haies taillées doublées éventuellement d'une grillage de couleur verte d'une hauteur maximale de 2 mètre.

Clôture autorisée

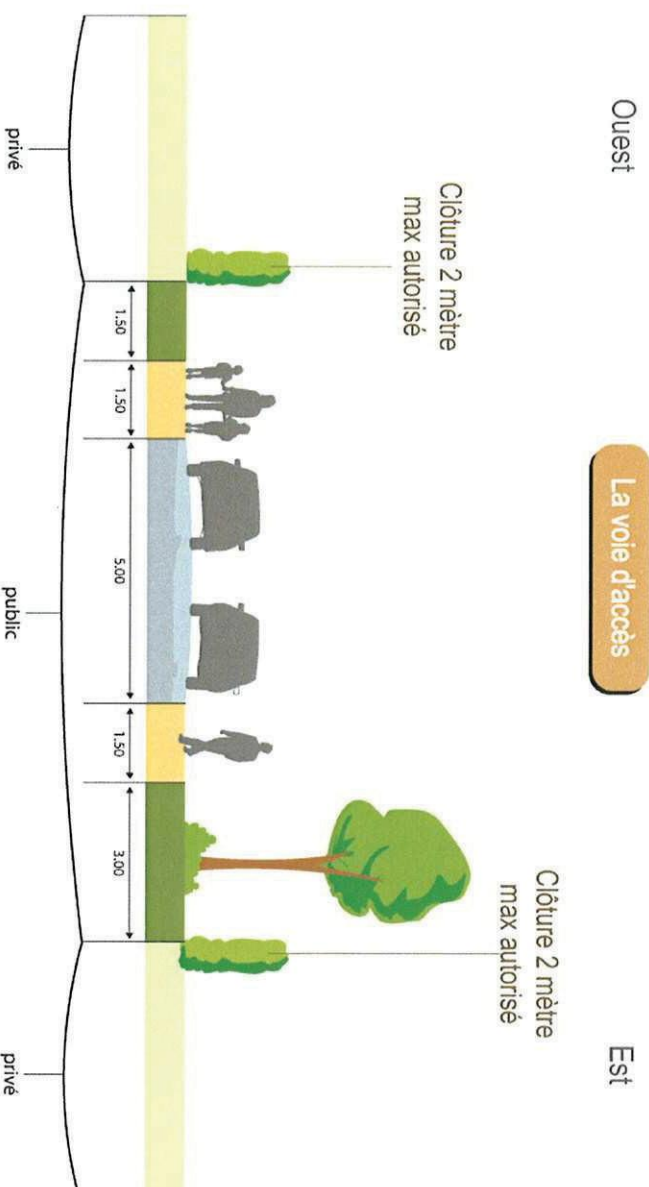


5-4// Des clôtures variables adaptées à chaque Rue : les impasses

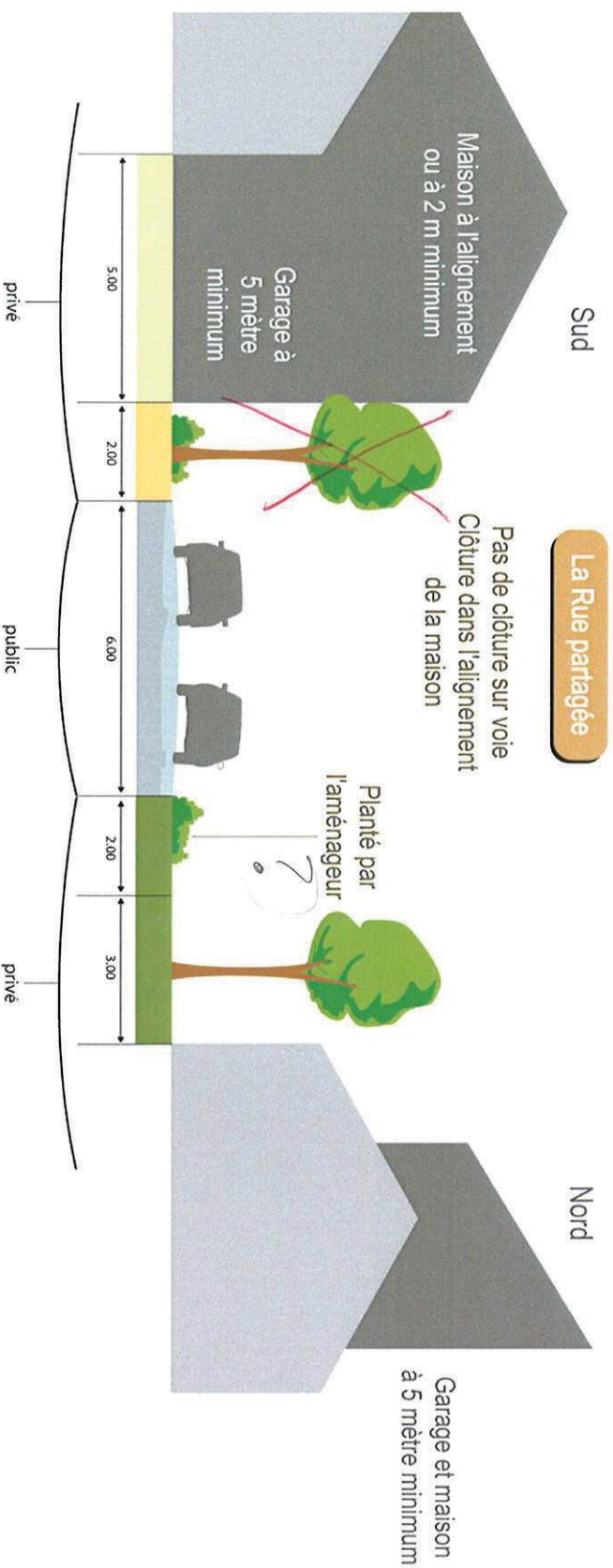


- Les parkings de jour ne peuvent pas être clôturés le long de la voie
- Les clôtures autorisées peuvent être constituées de haies taillées doublées éventuellement d'une grillage de couleur verte d'une hauteur maximale de 2 mètre. Sauf pour les lots 31 et 32 qui ne pourront pas être clôturés le long de la voie, la haie de 2 mètre pouvant être implanté le long de l'espace public.

5-5// Des clôtures variables adaptées à chaque Rue : la voie d'accès



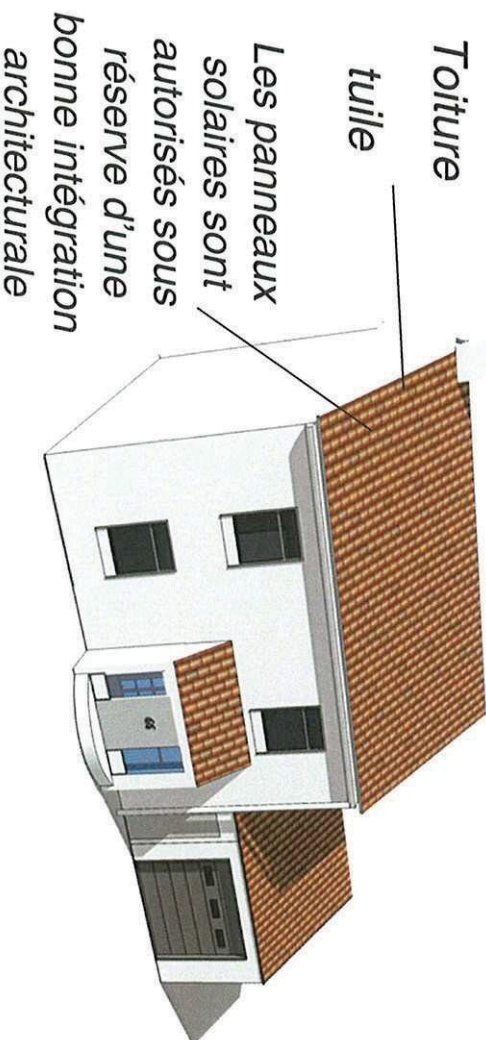
5-3// Des clôtures variables adaptées à chaque Rue : la Rue partagée



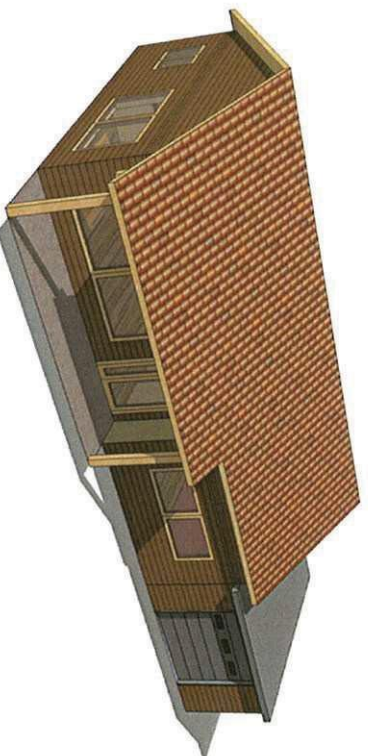
- Les parkings de jour ne peuvent pas être clôturées le long de la voie
- Les clôtures sont autorisées uniquement dans le prolongement de la façade, l'espace libre restant est planté en partie par l'aménageur et en partie par le propriétaire. Seules sont autorisées les clôtures en limite des espaces verts, des espaces publics en ce cas la clôture sera constituée d'un haie taillée doublée essentiellement d'un grillage de couleur verte d'une hauteur maximale de 2 mètre.

6// Volumétrie – matériaux autorisés

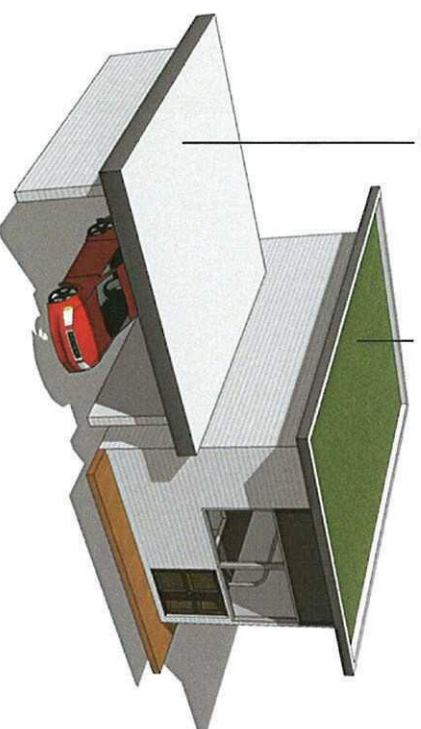
***Hauteur maximale autorisée pour les maisons
R + 1 maximum***



***Maison bardage bois autorisée ou autre
matériaux qualitatifs***

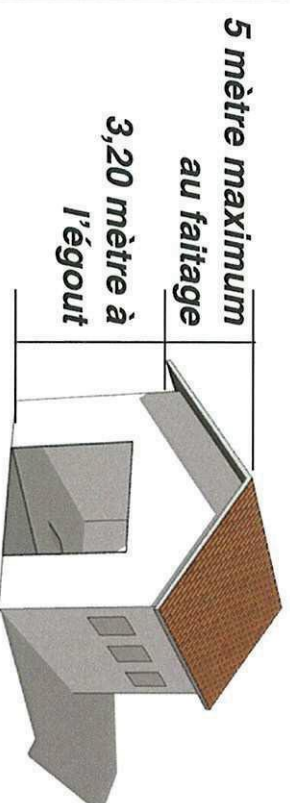


***Pour les maisons contemporaines
Toiture terrasse***



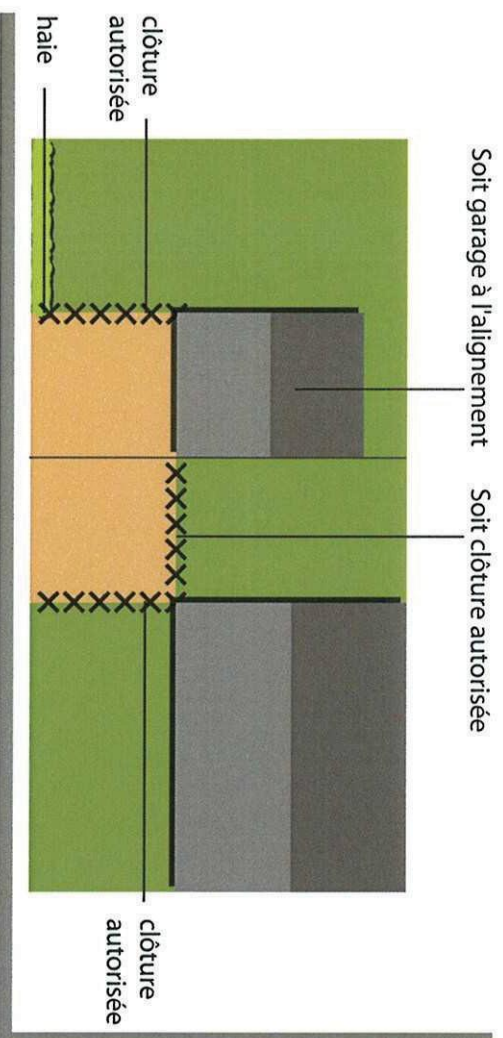
Toiture végétalisée ou non

Pour les annexes séparées de l'habitat



7// Les aires de stationnement – les végétaux

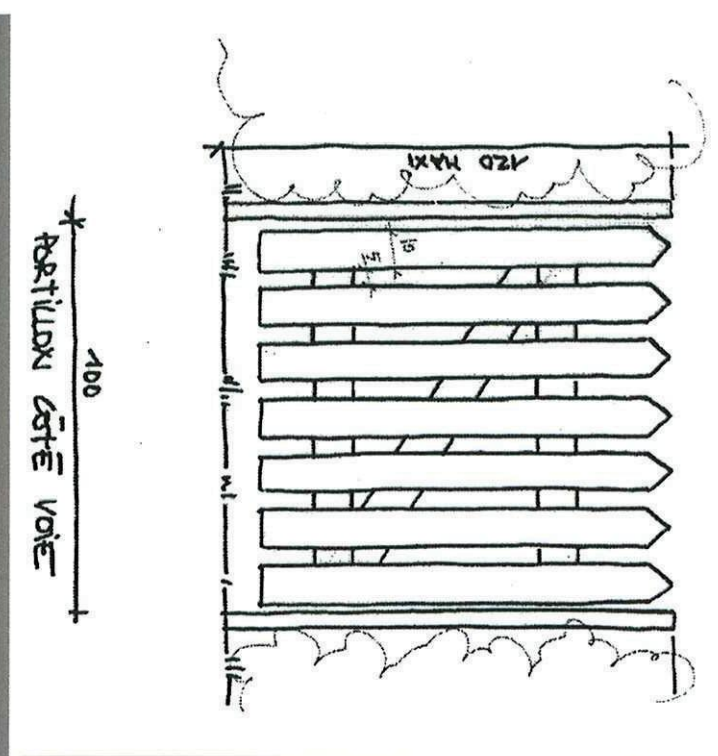
Les aires de stationnement sont réalisées par l'aménageur, elles sont imposées



Les portillons sont autorisés pour accéder aux espaces publics

Les portillons éventuels seront à composer en harmonie avec la clôture. Les formes simples sont à privilégier (lignes horizontales et lignes verticales prépondérantes visuellement).

La couleur choisie sera en harmonie avec les menuiseries du bâti de la parcelle.



8// Une liste indicative de végétaux pour les clôtures

Feuillage caduc :

- Arbustes à caractère champêtre

Charme commun
 Charme houblon
 Cornouiller sanguin et mâle
 Erable champêtre
 Fusain d'Europe
 Hêtre
 Nerprun négatif
 Prunellier
 Viorne lantane
 Obier,...

Feuillage persistant :

Buis
 Houx
 Laurier noble
 Laurier tin
 Troène commun
 Troène de Californie
 Troène de Chine
 Troène du Japon
 If,...

Arbustes à caractère plus horticole :

Abélia
 Caragana
 Chèvrefeuille
 Cognassier du Japon
 Forsythia
 Berbéris (variétés à feuillage vert)
 Oranger du Mexique
 Cotonneaster (franchetii)
 Eleagnus
 Ronce à fleurs
 Seringa
 Spirées,...
 Bambous de petite taille
 Arundinaria angustifolia
 marmorea, Murielae, nh
 ragamowskii ; Sasa pah
 tsuboiana et veitchii)
 Berbéris persistants
 Escallonia
 Fusain du Japon
 Genêts,

Laurier du Portugal
 Lonicera nitida
 Mahonia
 Osmanthus
 Véronique,...

Arbustes aromatiques pouvant constituer des haies basses :

Romarin, Sauge officinale,...

Essences exclues :

Les cyprès en général (car mal adaptés à une haie de hauteur limitée), les thuyas ainsi que le laurier palme.

Annexe 5 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricole

Les bâtiments identifiés sur le document graphique réglementaire répondent aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial (méritant d'être mis en valeur),
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L.111-3 du Code rural,
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- bâtiment présentant une emprise au sol suffisante pour pouvoir évoluer en habitation,
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- possibilité de réaliser un assainissement non collectif au regard de la configuration des lieux,
- desserte par un accès et une voie sécurisée,
- bâtiment dont le changement de destination ne crée par une forme de mitage d'espace agricole ou naturel,
- prise en compte d'autres bâtiments d'habitation à proximité, en évitant de générer un risque de gêne pour les habitants présents (éviter de créer des vis-à-vis).

Liste des bâtiments ainsi identifiés au règlement graphique, par hameau ou lieu-dit concerné :

Fiches	Site (hameau, lieu-dit) concerné par des possibilités de changement de destination	Nombre de bâtiments identifiés (cas de possibilités de changement de destination)
1	LA BEURRIERE	2
2	MAUBUSSON	1
3	LE TEMPLE	1
4	SAUZOU	2
5	LA GAILLARDERIE	1
6	VILLEMAURICE	1

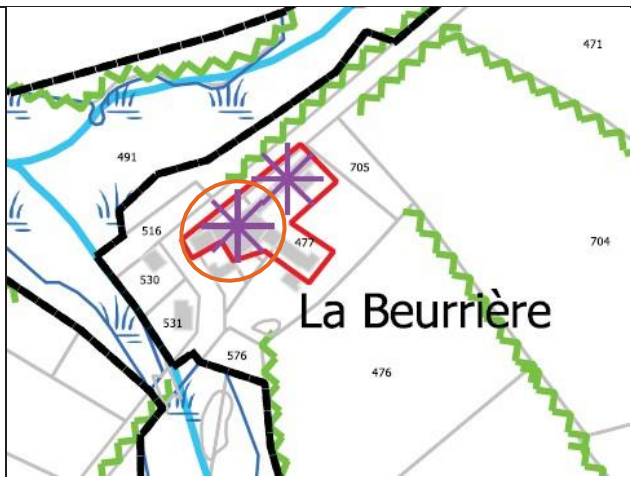
Les bâtiments concernés sont identifiés par une étoile sur le document graphique réglementaire.

Sur les extraits de règlement graphique joints ci-après pour chacun des lieux-dits visés, cette expression graphique est reprise, complétée d'un cercle désignant le bâtiment étudié.

Exemple de bâtiment étoilé :



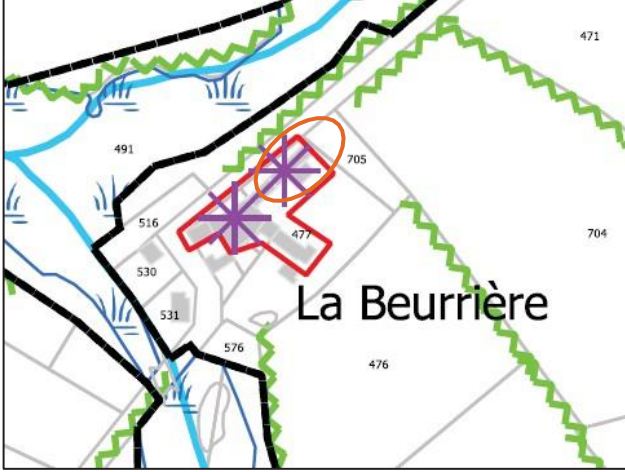
FICHE 1a

1 a	La Beurrière	1 ^{er} cas
	Bâtiment en bordure de voie communale (Sud)	
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 388 m ² , comprenant une ancienne grange en pierres
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Accès par la voie communale
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations existantes sur La Beurrière
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au hameau de La Beurrière, comprenant déjà plusieurs habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment orienté perpendiculairement par rapport à l'habitation existante située à l'arrière. Unité foncière (618 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)
Art. 2.1	Destination admise du bâtiment concerné : HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE

FICHE 1b

1 b	La Beurrière	2 ^{ème} cas
	Bâtiment en bordure de voie communale (Nord) 	

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 135 m ² , ancienne dépendance en pierres.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Desserte par la voie communale
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations existantes sur La Beurrière
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au hameau de La Beurrière, comprenant déjà plusieurs habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment à l'écart des autres habitations. Unité foncière (3386 m ²) disposant de surfaces à l'arrière pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément à l'article suivant	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)
Art. 2.1	<u>Destination admise du bâtiment concerné :</u> HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE

FICHE 2

2	Maubusson	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 201 m ² , ancienne grange en pierres venant fermer une petite cour commune sur sa partie Est.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un assez bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation
Accessibilité	X		Desserte par la voie communale desservant le hameau (en impasse)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale (desserte des habitations riveraines)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Présence d'un bâtiment d'exploitation agricole avec animaux à un peu plus de 100 mètres Site secondaire (absence de siège d'exploitation sur le hameau, animaux peu nombreux), localisé à l'opposé du bâtiment visé par le changement de destination. Absence de gêne pour l'exploitation (stationnement à l'écart de la voie d'accès au site d'exploitation)
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au lieu-dit. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé légèrement à l'écart des autres habitations, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espaces de vie extérieurs au Sud-Est...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)
Art. 2.1	<u>Destination admise du bâtiment concerné :</u> HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE

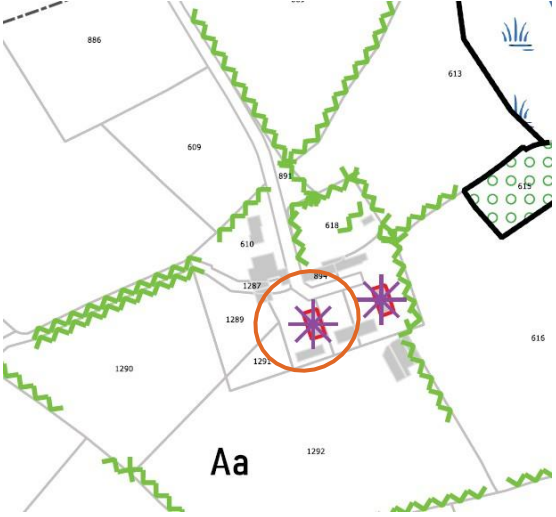
FICHE 3

3	Le Temple	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne grange de 160 m ² , en pierres et tuiles
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Desserte par cour commune au-devant du bâtiment, accessible depuis la voie communale de desserte du hameau
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale (desserte des habitations riveraines)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au lieu-dit 'Le Temple' (comprenant une quinzaine d'habitations), en face d'une longère. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé légèrement à l'écart, terrain disponible autour pour assurer desserte, assainissement, espace de vie extérieure au Sud...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)
Art. 2.1	Destination admise du bâtiment concerné : HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE

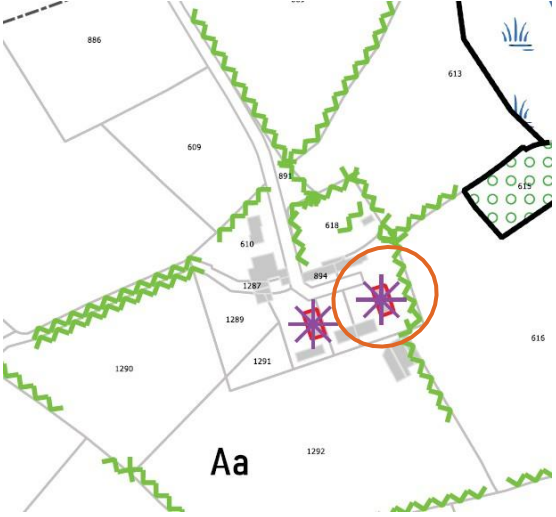
FICHE 4a

4a	Sauzou	1 ^{er} cas
	Bâtiment situé au Sud-Ouest 	

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 163 m ² , correspondant à une ancienne grange en pierres
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Desserte par la voie communale desservant le hameau (en impasse)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations existantes sur Sauzou
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au hameau de Sauzou, comprenant déjà plusieurs habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment orienté perpendiculairement par rapport à l'habitation existante la plus proche. Unité foncière (1300 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)
Art. 2.1	<u>Destination admise du bâtiment concerné :</u> HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE

FICHE 4b

4b	Sauzou	2 ^e cas
	Bâtiment situé au Sud-Est 	

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 163 m ² , correspondant à une ancienne grange en pierres
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment dans un assez bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Desserte par la voie communale desservant le hameau (en impasse)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations existantes sur Sauzou
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au hameau de Sauzou, comprenant déjà plusieurs habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé légèrement à l'écart et orienté perpendiculairement par rapport à l'habitation existante la plus proche. Unité foncière (2400 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)
Art. 2.1	Destination admise du bâtiment concerné : HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE

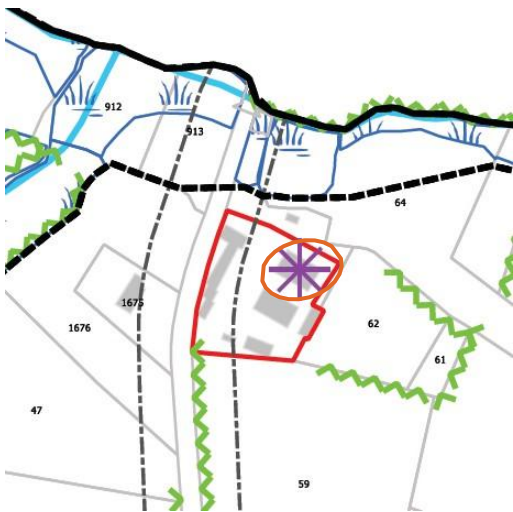
FICHE 5

5	La Gaillarderie	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 182 m ² , ancienne dépendance en pierres et en tuile située dans le prolongement d'une maison d'habitation existante
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Desserte par un accès privatif depuis la voie communale desservant le hameau (en impasse)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale (desserte des habitations riveraines)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment hameau de La Gaillarderie comprenant déjà plusieurs habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment situé dans le prolongement d'une habitation existante. Unité foncière (1700 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)
Art. 2.1	Destination admise du bâtiment concerné : HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE

FICHE 6

6	Villemaurice	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne grange de 2'2 m ² , en pierres et tuiles
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Desserte par cour commune au-devant du bâtiment, accessible depuis la RD27'
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations existantes sur Villemaurice
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au lieu-dit de Villemaurice, comprenant déjà plusieurs habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé légèrement à l'écart et orienté perpendiculairement par rapport à l'habitation existante la plus proche. Unité foncière (5500 m ²) commune avec une habitations existantes disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)
Art. 2.1	Destination admise du bâtiment concerné : HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE

Annexe 6 : Glossaire

- BRGM : Bureau de Recherches en Géologie Minière
- CBN : Conservatoire Botanique National
- CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- CES : Coefficient d’Emprise au Sol
- DPU : Droit de Prémption Urbain
- DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles
- OAP : Orientation d’Aménagement et de Programmation
- PADD : Projet d’Aménagement et de Développement Durable
- PL : Poids Lourd
- PLU : Plan Local d’Urbanisme
- PTAC : Poids Total Autorisé en Charge
- PVC : PolyChlorure de Vinyle
- RD : Route Départementale
- SDAGE : Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux
- SAGE : Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux
- SETRA : Service d’Etudes sur les Transports, les Routes et leurs Aménagements
- STECAL : Secteur de Taille et de Capacités d’Accueil Limitées
- TMD : Transport de Matières Dangereuses
- VL : Véhicule Léger
- ZAC : Zone d’Aménagement Concerté
- ZPPA : Zone de Présomption de Prescriptions Archéologique