

COMMUNE DE SAINTE-PAZANNE

Département de la Loire-Atlantique

Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 08 juillet 2025

Procédure	Date d'arrêt	Date d'approbation
Elaboration du P.L.U		23 janvier 2007
Révision n°1 du P.L.U	18 juin 2019	28 janvier 2020
Modification simplifiée n°1 du P.L.U	-	05 juillet 2022
Modification simplifiée n°2 du P.L.U	-	08 juillet 2025



SOMMAIRE

TITRE I.	Dispositions générales	3
CHAPITRE 1.	PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT	4
CHAPITRE 2.	LEXIQUE - DEFINITIONS DE TERMES	11
CHAPITRE 3.	DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	16
CHAPITRE 4.	PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	18
CHAPITRE 5.	RAPPEL DE PROCEDURES RELATIVES A CERTAINS TRAVAUX	19
CHAPITRE 6.	DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	23
TITRE II.	Les règles générales applicables sur la commune	24
CHAPITRE 1.	LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS ET DE CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS	25
CHAPITRE 2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	28
CHAPITRE 3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	31
CHAPITRE 4.	OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU	34
CHAPITRE 5.	CONDITIONS D'EQUIPEMENTS ET RESEAUX	36
CHAPITRE 6.	EMPLACEMENTS RESERVES	41
TITRE III.	Règles relatives aux différentes zones en fonction de leur affectation principale et du type d'occupation des sols	42
CHAPITRE 1.	HABITAT - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DOMINANTE D'HABITAT (SECTEURS Ua, Uaz, Ub, Ubm, Ubz, Uc, 1AUa, 2AUa)	43
CHAPITRE 2.	ACTIVITES - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (SECTEURS Ue, Uec, 1AUe, 1AUec, 2AUe)	65
CHAPITRE 3.	EQUIPEMENTS DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF (SECTEURS Ui)	75
CHAPITRE 4.	ZONES AGRICOLES - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (SECTEURS Aa, Ab, An, Av, Ad, Ah, Ae1, Ae2, Ae3, Ait, Alt2, Ar, As)	80
CHAPITRE 5.	ZONES NATURELLES - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DOMINANTE NATURELLE (SECTEURS Nn, Nc, Nf, Ni, Nit, Nr)	96
ANNEXES		110

TITRE I.

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1. PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT

1.1 CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sainte-Pazanne.

1.2 MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

- Je détermine à l'aide du règlement graphique (cf. pièces n° 4.1a ou 4.2a ou 4.3a) le secteur dont relève le terrain, objet de mon projet de travaux ;
- J'identifie sur ce même règlement graphique et selon sa légende :
 - d'éventuelles dispositions graphiques particulières* concernant le terrain, objet de mon projet de travaux ;
 - d'éventuels emplacements réservés, qui concerneraient le terrain, objet de mon projet de travaux ;
- J'identifie sur la pièce complémentaire du règlement graphique (cf. pièces n° 4.1b ou 4.2b ou 4.3b), selon sa légende :
 - d'éventuels éléments de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, qui concerneraient le terrain, objet de mon projet de travaux ;
 - d'éventuels voies, sentiers à conserver ou à créer, qui concerneraient le terrain, objet de mon projet de travaux ;
- Je lis les règles générales applicables à tous les secteurs de la commune (cf. Titre II – Règles générales applicables sur la commune) pour connaître les prescriptions à respecter et notamment celles faisant référence aux éléments graphiques particuliers concernant le terrain, évoqués aux 2. et 3. ci-dessus ;
- Je regarde, selon le tableau ci-dessous, à quelle affectation principale correspond le secteur dans lequel se situe le terrain, objet de mon projet de travaux.

Titre III - Chapitres	Secteurs	Destination ou vocation principale
Chapitre 1	Ua, Uaz, Ub, Ubm, Ubz, Uc, 1AUa, 2AUa	Habitat et mixité fonctionnelle
Chapitre 2	Ue, Uec, 1AUe, 1AUec, 2AUe	Activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires commerciales et de services
Chapitre 3	Ul, (Nl voir chapitre 5)	Espaces et équipements d'intérêt collectif
Chapitre 4	Aa, Ab, An, Av, Ad, Ae1, Ae2, Ae3, Ah, A/t, A/t2, Ar, As	Zone agricole A comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux
Chapitre 5	Nn, Nc, Nf, Nl, N/t, Nr	Zone naturelle N comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux

- Au titre III du présent règlement, je lis les règles spécifiques du chapitre concernant le secteur en question, en prenant soin de bien noter les règles à respecter relatives aux dispositions graphiques particulières énoncées au 2 ci-dessus.

* Si le terrain objet de mon projet de travaux, est intégré dans un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), je consulte la pièce n° 3 du P.L.U.

Je prends aussi en compte les dispositions des OAP concernant le terrain, en plus de celles du 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 (OAP), 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,

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

b) La définition des zones en cohérence avec le PADD de Sainte-Pazanne

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 zones, 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 **Ua, Ub** secteurs de l'agglomération, différenciés par leurs formes urbaines, leurs possibilités de densification urbaine
 - Les secteurs **Uc** secteurs correspondant aux villages
 - Les secteurs **1AUa** secteurs d'extensions urbaines ouverts à l'urbanisation
 - Les secteurs **2AUa** secteurs d'extensions urbaines à moyen/long terme (fermés à l'urbanisation)
2. **les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques**, devant répondre aux orientations relatives au développement économique, à travers :
 - Les secteurs **Ue** secteurs d'activités existants
 - Le secteur **Uec** secteur d'activités existant, à dominante commerciale
 - Le secteur **1AUe** secteur en extension de l'agglomération ouvert à une urbanisation destinée à l'accueil d'activités économiques
 - Le secteur **1AUec** extension destinée à des activités à dominante commerciale, ouverte à l'urbanisation
 - Le secteur **2AUe** extension pour permettre l'accueil d'activités économiques à moyen/long terme
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 **Ul** secteurs d'équipements existants
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 **Aa** secteurs d'intérêt agronomique et agricole fort à long terme, constituant des espaces agricoles pérennes permettant le développement des activités et exploitations agricoles
 - Les secteurs **Av** secteurs agricoles d'intérêt viticole
 - Les secteurs **Ab** secteurs agricoles devant éviter l'accueil de sièges d'exploitations agricoles au regard de la proximité de l'agglomération
 - Les secteurs **An** secteurs agricoles à sensibilité naturelle, participant aux continuités écologiques
 - Le secteur **Ad** secteurs agricole recevant des dépôts de matériaux inertes (terreux)
 - Les secteurs **Ar** secteurs à forte valeur patrimoniale ou architecturale (bâtiments remarquables), isolés en zone agricole.

Ces secteurs 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, représentant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Ces STECAL, comprennent, selon leur destination, les secteurs suivants :

- Les secteurs **Ah** STECAL à dominante d'habitat (hameaux pouvant recevoir des constructions)
- Les secteurs **Ae** STECAL destinés à des activités économiques (déjà existantes)
- Les secteurs **Ait** STECAL destiné à des activités et à de l'hébergement touristique et/ou de loisirs (dont camping) localisé en zone agricole.
- Le secteur **As** correspondant à l'unité de traitement collectif des eaux usées (station d'épuration)

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 suivants :

- Les secteurs **Nn** secteurs naturels à protéger en raison notamment de leurs intérêts écologiques et/ou paysagers ou en raison des risques (inondation) correspondant pour l'essentiel aux principaux vallons (abords de cours d'eau) et à des espaces de zones humides et boisements
- Le secteur **Nc** secteur naturel faisant l'objet d'une exploitation de la richesse de leur sous-sol, dans le cadre de carrière dûment autorisée
- Le secteur **Nf** secteur à caractère boisé prédominant à conserver, concerné par un plan simple de gestion relevant du Code forestier
- Le secteur **Nl** secteur naturel, localisé en milieu urbain, devant être préservé et pouvant être valorisé à des fins d'aménagement léger d'intérêt collectif pour des activités sportives, récréatives ou de loisirs.
- Le secteur **Nlt** secteur d'activités et d'espace résidentiel (hébergement léger) de loisirs et/ou touristique, localisé en zone naturelle.
- Les secteurs **Nr** secteur à forte valeur patrimoniale ou architecturale (bâtiments remarquables), isolés en zone naturelle.

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.

Certaines thématiques du règlement écrit peuvent donc trouver des dispositions réglementaires aussi bien dans le Titre II définissant des règles applicables sur la commune que dans le Titre III selon les zones concernées. Le tableau ci-après illustre l'organisation générale du règlement selon ces grandes thématiques (sections) définies par le Code de l'urbanisme.

REGLEMENT ECRIT (SECTIONS DEFINIES CI-DESSOUS SELON CELLES DU CODE DE L'URBANISME)	TITRE II - REGLES GENERALES APPLICABLES SUR LA COMMUNE (A TOUTES LES ZONES)	TITRE III - REGLES RELATIVES AUX TYPES DE ZONES EN FONCTION DE LEUR AFFECTATION PRINCIPALE ET DU TYPE D'OCCUPATION DES SOLS
SECTION 1 LES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	Chap. 1 - Limitation de certains usages de sols dans les secteurs exposés à des risques d'inondation, des nuisances, des pollutions de sols	Art.1 - Affectations des sols, constructions et types activités interdites
		Art.2 - Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières
		Art.3 - Mixité fonctionnelle et sociale
SECTION 2 LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES,	Chap. 1 - Conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies départementales	Art.4 - Volumétrie et implantation des constructions : - emprise au sol et hauteur des constructions - règles d'implantation des constructions
	Chap. 2 - Qualité architecturale des constructions établies sur le territoire	Art. 5 - Caractéristiques architecturales des constructions et clôtures
	Chap. 3 - Préservation et mise en valeur d'éléments de patrimoine et de 'petit patrimoine' inventoriés : éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	Art. 6 - voir Titre II règles générales
	Chap. 4 - Conservation d'espaces non imperméabilisés	
	Chap. 5 - Zones humides	
	Chap. 6 - Préservation et à la gestion du patrimoine boisé et paysager : éléments inventoriés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme	Art. 7 - voir Titre II règles générales
	Chap. 7 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	
SECTION 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX ET LES EMPLACEMENTS RESERVES	Chap. 1- Conditions de desserte par les voies et d'accès aux voies	Art. 8 - voir Titre II règles générales
	Chap. 2 - Conditions de desserte par les réseaux	
	Chap. 3 - Les emplacements réservés	

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 (OAP), faisant référence à la pièce n° 3 du PLU - voir e) ci-après -,
- Des secteurs à constructibilité limitée, interdisant la création de logements et réglementant les possibilités de construction d'annexes,
- Les linéaires de voies le long desquels le changement de destination de locaux commerciaux et de services est interdit,
- 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 et naturelle,
- 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 PLU

- Les zones inondables (cf. atlas des zones inondables du Lac de Grand-Lieu concernant la vallée du Tenu) : règles générales du règlement (Titre II - chapitre 1),
- Les zones de présomption ou les zones de sensibilité archéologique : règles générales du règlement (Titre I - chapitre 5-10),
- Les monuments historiques : cf. servitudes à l'annexe 6 du règlement,
- 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,
- Les boisements à préserver et faisant l'objet d'une exploitation au titre du Code forestier (dans le cadre de plan simple de gestion agréé).

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

- Les éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :
 - o Les secteurs d'intérêt urbanistique et patrimonial,
 - 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 ou à créer

e) Cas particulier : secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – cf. pièce n° 3 du PLU

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. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. **Dans le présent règlement, les termes suivis d'un astérisque correspondent à des termes définis dans le présent lexique.**

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 établi entre la construction et la voie de desserte publique ou privée.

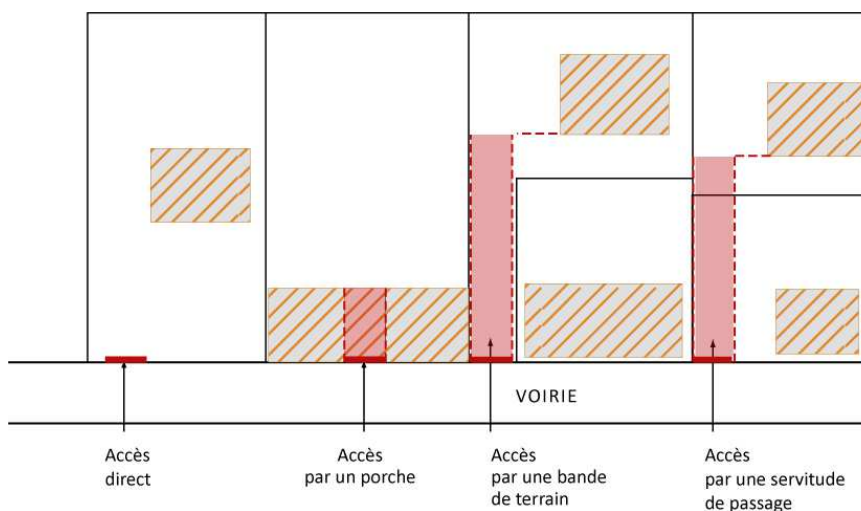
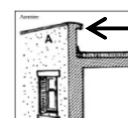


Schéma indicatif de compréhension des accès

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.

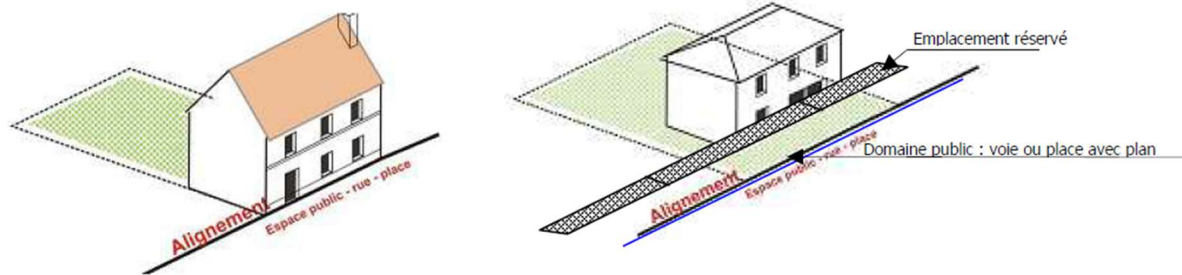


Acrotère

AGGLOMÉRATION : 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 entre le domaine privé et le domaine public ou privé ouvert au public, constitue 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, carport, remise, etc.).

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

Structurellement autonome, 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.

ARTISANAT : voir chapitre 3 : définitions des "destinations et sous-destinations".

ATTIQUE : est considéré comme attique, le ou les dernier(s) niveau(x) droit(s) place(s) au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 m de chacune des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : voir chapitre 3 : définitions des "destinations et sous-destinations".

CARPORT : abri pour automobile, devant rester ouvert de toute part (pouvant s'appuyer sur la construction principale ou un autre bâtiment annexe ou en rester séparé).

CHEMINEMENTS "DOUX" : Au sens du présent règlement, les cheminements "doux" correspondent à des sentiers ou à des chemins spécifiquement destinés à des modes de déplacement non motorisés tels que piétons, rollers... et/ou aux cycles, qui ne sont pas compris dans les dépendances d'une voie publique.

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

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

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : voir chapitre 3 : définitions des "destinations et sous-destinations".

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.

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 les régimes 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 (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 édictée avant la loi du 15 juin 1943.

CONSTRUCTION PRINCIPALE : Elle correspond au bâtiment à usage principal, devant être distingué des annexes, selon la vocation du site.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF : voir chapitre 3 : définitions des "destinations et sous-destinations".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : voir chapitre 3 : définitions des "destinations et sous-destinations".

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

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.

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

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.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : voir définitions des "destinations et sous-destinations".

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 (ex : aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Les sous-sols enterrés, surmontés (recouverts) de surfaces végétales, sont pris en compte.

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

EXPLOITATION AGRICOLE : voir chapitre 3 : définitions des "destinations et sous-destinations"

EXTENSION : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale (latérale) 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.

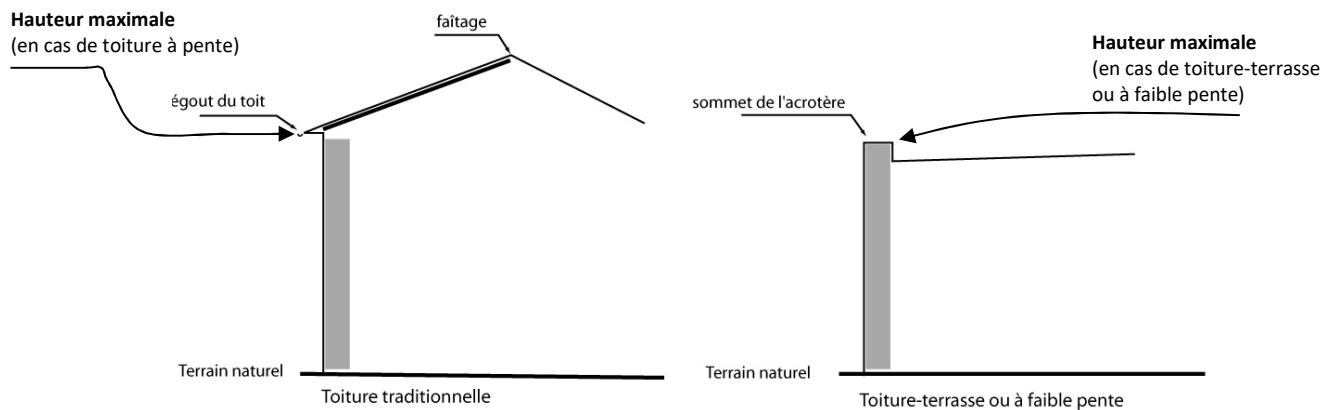
Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte la superficie du bâtiment existant à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

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).

FAITAGE : voir définition de la hauteur maximale des constructions.

HABITATION : voir définitions des "destinations et sous-destinations".

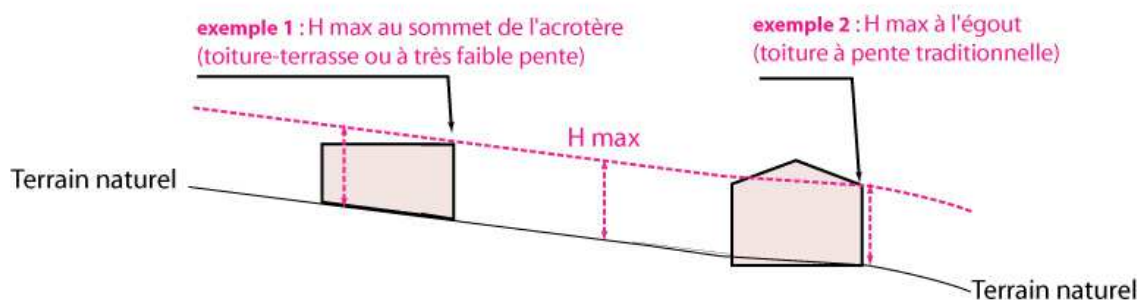
HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais et l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, lucarnes, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...).



Les hauteurs maximales définies au règlement des zones ne s'appliquent pas :

- aux **installations techniques de grand élançement** indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres **éléments annexes à la construction** ;
- aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale fixée au règlement des zones est la différence d'altitude maximale admise, en tout point de la construction, entre la hauteur mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et sa projection verticale sur le terrain naturel, ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.



Mode de calcul de la hauteur maximale par rapport au terrain naturel
en tout point de la construction

HEBERGEMENT TOURISTIQUE : voir définitions des “destinations et sous-destinations”.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances pour l'environnement (physique ou humain), qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'environnement.

LIMITE SEPARATIVE : Elles correspondent aux limites entre unités foncières autres que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques ou privées.

Le corps du règlement de zone peut prévoir des règles différentes entre les limites latérales et les limites de fonds de parcelle.

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 admis sur une zone dont la destination principale est autre que l'habitation.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération conçue dans le cadre d'un schéma d'aménagement global cohérent, destinée à la réalisation d'un ensemble de constructions.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC),
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : parc de stationnement permettant de satisfaire, sur un même secteur géographique, tout ou partie des besoins en stationnement de plusieurs projets ou de constructions pouvant relever de destinations différentes générant des besoins en stationnement.

PERGOLA : Il s'agit d'une construction faite de poutres horizontales en forme de toiture, soutenues par des colonnes, habituellement utilisée pour servir de support aux plantes grimpantes.

La pergola bioclimatique se distingue par la structure de son toit constitué de lames orientables. Une pergola bioclimatique peut donc afficher un toit à la surface pratiquement plane (lorsque les lames sont tournées à l'horizontale) ou comme crénelée (dès lors que les lames sont orientées vers le ciel) ; elle peut également être dotée de parois amovibles.

Au sens du présent règlement, une pergola est une construction qui constitue une emprise au sol mesurée par projection verticale des éléments de toiture.

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 prévues par le Code de l'Urbanisme.

SURFACE NON IMPERMEABILISEE : voir Titre II – chapitre 3 du présent règlement

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

VOIES : la voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés et ses dépendances, à savoir les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Remarque :

Ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme, toute servitude créée pour desservir une construction (correspondant à un accès) ainsi que les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique.

Dans le cas des chemins d'exploitation, ce sont les dispositions réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins (cf. Titre III – art. 4.2.2 ou art. 3.2.2 des chapitres des zones).

VOIE PARTAGEE, ZONE DE RENCONTRE : La voie partagée est conçue comme un espace partagé où l'ensemble des modes de déplacement cohabitent sans ségrégation physique ou réglementaire. La vitesse de circulation est lente (20 km/h maximum). La priorité est accordée en fonction de la vulnérabilité des usagers : d'abord aux piétons, puis aux cyclistes et enfin aux conducteurs de véhicules motorisés.

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, EPAHD, 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

4.1 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU CODE DE L'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES EN PRESENCE D'UN PLU

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

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

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

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

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

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° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

4.2 SE SUPERPOSENT AUX REGLES PROPRES DU PLU, 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 PLU "Servitudes", se superposent aux règles propres du PLU, en particulier :

- Les servitudes d'urbanisme liées aux périmètres de protection des monuments historiques :
 - o L'église Notre Dame, monument historique inscrit par arrêté du 5 octobre 2007,
 - o Le Dolmen dit "la Salle des Fées", classée monument historique par liste de 1889,

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

Il s'agit :

- Des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. pièce n° 14 du dossier de PLU approuvé).

CHAPITRE 5. RAPPEL DE PROCEDURES RELATIVES A CERTAINS TRAVAUX

5.1 ADAPTATIONS MINEURES – DEROGATIONS – REGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des 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.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

5.1.1 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 au titre du 1° de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

5.1.2 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 au titre du 2° de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

5.1.3 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 au titre du 3° de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

5.1.4 TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les dérogations listées au 1.4 ne sont pas applicables :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques,
- aux immeubles d'intérêt patrimonial et paysager identifiés sur les documents graphiques réglementaires, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

5.2 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...) de réseaux, de lignes et de canalisations, 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 1er des différents règlements de zones.

5.3 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, 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 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).

Dans le cadre d'une démolition liée à une inondation, se référer au 5.1.1.

5.4 PERMIS DE DEMOLIR

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

- périmètre de protection des monuments historiques suivants :
 - o Eglise Notre-Dame, inscrite par arrêté du 5 octobre 2007,
 - o Dolmen dit "La Salle des Fées", classé par liste de 1889.

Le permis de démolir est aussi applicable aux secteurs et bâtiments identifiés sur le règlement graphique, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Il existe également des périmètres à l'intérieur desquels l'autorisation de construire est subordonnée à la démolition de bâtiments existants au titre de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme.

5.5 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 PLU, 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.

5.6 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 ou naturelle sur les documents graphiques du règlement, peut être autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels pour un bâtiment situé en zone agricole, sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites lorsque le bâtiment concerné est situé en zone naturelle.

L'annexe n°3 du présent règlement écrit, qui a la même portée juridique que le règlement :

- présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en zones A et/ou N, identifiés sur le règlement graphique conformément à sa légende,
- complète, le cas échéant selon les bâtiments identifiés, les dispositions réglementaires prévues au règlement des zones concernées (A ou N) concernant les possibilités de changement de destination.

5.7 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 par le 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.

5.8 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 27 avril 2009 du Conseil municipal.

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

5.9 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 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).

5.10 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.

Entités archéologiques

Les zones archéologiques reportées sur les documents graphiques réglementaires 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).

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 PLU) ;
- 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.

5.11 TRAVAUX SUR BATI EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cadre du présent règlement, la totalité des règles du PLU sont appliquées au sein du lotissement, **lot par lot ou au sein de** chacun des terrains issus d'une division. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent non seulement au périmètre du lotissement mais aussi à chacun des lots ou à chacun des terrains issus d'une division.

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 Le risque d'inondation

a) La prise en compte des zones inondables selon l'atlas des zones inondables du bassin versant du lac de Grand-Lieu

Certaines parties du territoire sont exposées au risque d'inondation identifié par l'atlas des zones inondable du bassin versant du lac de Grand-Lieu concernant le Tenu, notifié le 23 janvier 2009. Les secteurs exposés aux risques d'inondation sont identifiés sur le règlement graphique du PLU conformément à sa légende (cf. trame spécifique).

En zones inondables, les possibilités de constructions susceptibles d'être admises selon les dispositions suivantes (cf. b) et selon le règlement des zones concernées (cf. Titre III), sont admises sous les conditions suivantes :

- la réalisation d'un sous-sol est interdite,
- les habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation s'il est connu ou, par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage),
- les constructions ou activités pouvant être admises dans le secteur ont l'obligation de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation,
- les clôtures doivent être ajourées pour permettre le libre écoulement des eaux en cas de crue.

Tout projet pourra être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes et s'il ne peut écarter tout risque de dégradation de l'environnement en cas d'inondation.

b) Les dispositions issues du Plan de Gestion du Risque d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne

Les secteurs concernés par les risques d'inondation sont également soumis aux dispositions du Plan de gestion du risque d'inondation du bassin Loire-Bretagne (2016-2021), dont les principales s'imposant au plan local d'urbanisme sont rappelées ci-après :

Disposition 1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

Le P.L.U. dont le projet est arrêté après le 31 décembre 2016 prend dans son champ de compétence les dispositions permettant de préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle.

Par exception au 1er alinéa, dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, sous réserve de préserver la sécurité des personnes :

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée : en particulier, la construction destinée à l'habitation doit bénéficier d'un niveau habitable situé au-dessus de la côte de référence de l'aléa inondation ou par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage) ;
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères (à condition qu'elles n'aient pas pour effet de créer des logements),
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses...) ;

- les activités nautiques nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau, dès lors qu'elles sont admises par le règlement de la zone ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Dans les secteurs exposés à des risques très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur.

Disposition 2 : Préservation de zones d'expansion des crues

Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, le P.L.U., interdit la réalisation de nouvelle digue* ou de nouveaux remblais dans les zones inondables, qui diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets.

** digue : ouvrage réalisé avec pour objectif de préserver des inondations les terrains plus bas que leur crête, situés à leur arrière.*

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régallages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1.

Disposition 3 : Non aggravation du risque par la réalisation de nouvelles digues (SDAGE 2016-2021)

De nouvelles digues* ne peuvent être mises en place que dans la mesure où elles n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité de la zone protégée et n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement.

Disposition 4 : Zones potentiellement dangereuses

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

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la disposition 1 s'appliquent. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, le P.L.U. interdit l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes. Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable.

Ces dispositions s'imposent au présent P.L.U., mais entre règles du P.L.U. et dispositions issues du PGRI, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'imposent.

1.2 La réglementation parasismique (cf. annexe 6 du présent PLU)

La commune de Sainte-Pazanne 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.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet www.planseisme.fr.

1.3. Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles (cf. annexe 6 du présent PLU)

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

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° 6 du PLU 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/>.

1.5 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 6 du PLU), les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières.

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Règles générales

En dehors de l'agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-après, devront respecter les marges de recul minimales suivantes :

- Route départementale 758 : 35 mètres minimum de l'axe de la voie
- Autres routes départementales : 25 mètres minimum par rapport à l'axe des voies départementales concernées.

Dispositions particulières

Les règles générales du 2.1 ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises si le bâti est desservi par une route départementale ;
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions 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 – Aménagement des routes principales* » ;
- 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 des dispositions des articles 34 et 35 du Règlement de Voirie Départementale.

Clôtures en bordure de route départementale

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

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Règles générales relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions

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 particulières précisées par zones (cf. article 5 des chapitres 1 à 6 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 constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

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

L'implantation des constructions doit éviter tout affouillement ou exhaussement par rapport au terrain naturel qui ne serait pas nécessaire au projet de construction, sauf si des dispositions réglementaires ou des nécessités techniques l'imposent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée qu'ils soient réalisés en façade ou en toiture.

D'autres dispositions pourront être acceptées pour des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

2.2.2 Eléments de patrimoine bâti et urbain et de "petit patrimoine" identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

a) Dispositions générales

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.

Ces éléments du patrimoine ainsi identifiés au regard de leur qualité architecturale, urbaine et paysagère doivent être conservés et 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.

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 de patrimoine, 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, parcs, ...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues.

b) Dispositions particulières***Conservation et modifications légères des caractéristiques architecturales originelles de la construction (en cas de rénovation, de réhabilitation)***

- L'aspect architectural d'origine devra être conservé notamment au travers du choix des couleurs et des matériaux.
- Les enduits s'harmoniseront aux couleurs des matériaux locaux traditionnels : pierre, briques, enduit de type rustique de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable (taloché, lissé et éventuellement gratté).
- Les formes et aspects des toitures d'origine de la construction doivent être respectées et restaurées ;
- Les panneaux solaires peuvent toutefois être admis en toitures, à condition d'être bien intégrés à la toiture et implantés de manière harmonieuse dans la composition de la toiture ;
- Les matériaux d'origine de façade de ces constructions d'intérêt architectural ou patrimonial doivent être conservés ou restaurés. ;
- Les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie et la composition de la façade de construction concernée, en particulier pour les façades visibles depuis l'espace public. De nouveaux percements peuvent éventuellement être admis sur ces façades, à condition qu'ils n'altèrent pas la lisibilité de la typologie de la construction ni les éléments de composition ;
- Les percements auront des proportions plus hautes que larges, à l'exception des vitrines commerciales.
- Les percements de châssis ouvrants devront être dans l'alignement des ouvertures des façades.
- Sur les façades visibles depuis l'espace public, les volets battants doivent présenter un aspect similaire [à ceux existants sur la construction principale](#) et être traitées dans le respect de l'architecture de la construction ;
- Lorsqu'ils sont toujours de qualité, les éléments de détails architecturaux des façades, caractéristiques du patrimoine, doivent être conservés et entretenus et ne doivent pas être dégradés ou simplifiés lors de restauration, en particulier, la corniche, les encadrements de baies, clés, linteaux de portes, etc... ;
- Les descentes d'eau pluviale doivent être en matériau de qualité (zinc, cuivre, aluminium de teinte similaire au zinc).

Restriction à l'utilisation de nouveaux dispositifs modifiant l'aspect originel de la façade

- Sur ces façades, sont interdits les coffres de volets roulants en saillie sur la façade ;
- Le recours à des matériaux renouvelables, ou à des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ne sont pas admis sur des bâtiments d'intérêt patrimonial dès lors que cela remet en cause l'aspect architectural et patrimonial du bâtiment.
- L'implantation d'éoliennes sur ces bâtiments ou dans leur environnement immédiat est interdite.

Traitement d'une extension d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial inventorié (à l'exclusion des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial remarquable situés en secteurs Ar et Nr, tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique pour lesquels l'extension n'est pas admise)

- Les extensions des constructions et ensembles bâtis identifiés, lorsqu'elles sont admises par le règlement des zones, ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- L'extension d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reprise de l'architecture traditionnelle de la construction faisant l'objet du projet d'extension).
- Les percements auront des proportions plus hautes que larges, à l'exception des vitrines commerciales.
- Les percements de châssis ouvrants devront être dans l'alignement des ouvertures des façades.
- Les enduits s'harmoniseront aux couleurs des matériaux locaux traditionnels : pierre, briques, enduit de type rustique de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable (taloché, lissé et éventuellement gratté).

CHAPITRE 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET 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 paragraphe 5.2.3 suivant, relatif à la gestion des eaux pluviales.

3.2 GESTION DU PATRIMOINE BOISE ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE

3.2.1 Les espaces boisés classés

Certains espaces boisés sont classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Ces espaces boisés classés ainsi repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, arbres isolés, à conserver, à protéger.

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 Boisements, éléments paysagers identifiés en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme

a) Préservation des éléments du paysage inventoriés sur le règlement graphique* ou sur des OAP *** cf. règlement graphique : plans des éléments d'intérêt paysager et patrimonial)**

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.

Les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres des haies, des arbres et alignements d'arbres, des limites d'espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme. 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 inventoriées sur le règlement graphique.

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 le terrain d'assiette 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

Toutefois, ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et à la sûreté aux abords des ouvrages de transport d'énergie (électricité, gaz...) et de télécommunication qui présentent un intérêt collectif.

3.2.3 Les boisements identifiés à préserver au titre du Code forestier (cf. secteur Nf)

Des boisements faisant l'objet d'une exploitation sylvicole au titre du Code forestier (dans le cadre de plan simple de gestion agréé) sont identifiés sur le règlement graphique conformément à la légende. Ces espaces doivent conserver leur dominante forestière.

Les coupes et abattages d'arbres et la gestion du boisement sont assurés dans le cadre du plan simple de gestion relevant du Code forestier.

3.3 ZONES HUMIDES ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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 L151-23 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 dégradées ou partiellement dégradées

Dans les zones humides inventoriées et à moins de 5 mètres des zones humides repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

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

dès lors que ces travaux, constructions ou installations emportent la destruction de plus de 1000 m² de zone humide.

3.3.3 Occupations et usages des sols exceptionnellement admis sous conditions

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les clôtures à condition de présenter une transparence hydraulique,
- 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 (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation), 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,
- des équipements devant satisfaire un intérêt collectif (ex : passage de réseaux...) lorsqu'ils sont admis par le règlement des zones (cf. Titre III),
 - o sous réserve de respecter toute autre disposition réglementaire,
 - o sous réserve 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 2016-2021 (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).

Les clôtures réalisées dans ces espaces, notamment dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux,
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux.

Les clôtures constituées de haies végétales d'essences locales ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

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

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 le terrain d'assiette 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.

Dans le cas où la construction se situe à moins de 500 mètres de la gare, il convient de prendre en compte pour le calcul de la distance de 500 mètres, la distance du cheminement piéton existant entre l'accès principal à la construction et les bords du bâtiment de la gare.

4.2. MODALITES DE CALCUL DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT

4.2.1 Besoins en stationnement des véhicules

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

1 - Dans un périmètre de 500 mètres autour de la gare, il est exigé :

- une place de stationnement par logement.
- 0,5 place de stationnement par logement locatif social,
- 0,5 place par logement pour des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

2 – En dehors du périmètre de 500 mètres défini autour de la gare, il est exigé :

- Pour les constructions de type « maisons individuelles » : 2 places de stationnement sur la parcelle, auxquelles s'ajoute 1 place pour 3 logements en parking commun dans les lotissements et groupe d'habitations.
- Pour les logements nouveaux construits en immeuble collectif :
 - . Studio, T1 et T2 : 1 place de stationnement par logement + 1 place pour 3 logements
 - . T 3 et plus : 2 places de stationnement par logement

- Pour les divisions de logements anciens : 1 place de stationnement par logement créé

Néanmoins, ce nombre de places ne peut excéder :

- 1 place de stationnement par logement locatif social,
- 1 place par logement pour des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'urbanisme, cette obligation de réaliser des places de stationnement est réduite de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

b) En cas de changement de destination d'une construction à des fins de création de logement(s)

Dans ce cas, les règles définies dans le tableau ci-dessus s'appliquent en fonction du nombre de logement(s) créé(s).

c) En cas de changement d'affectation d'un garage en logement(s)

Il est précisé que le changement d'affectation de garage en logement ne peut être admis que si les places de stationnement équivalentes sont recrées.

d) 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 n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

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

e) 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.

f) Autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation

Le nombre de places 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 de plus de 5 logements doit prévoir des places de stationnement pour les vélos, 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. Toute autorisation 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.
Elle peut également être refusée si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.
2. 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.
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.

La largeur minimale des accès sur la voie publique et de la voie desservant le projet de construction(s) doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. En tout état de cause, les accès à un projet de construction(s) destinée(s) à l'habitat devront présenter une largeur au moins égale à celle définie dans le tableau ci-après.

**Largeur minimale des accès desservant un projet de construction(s)
destinée(s) à l'habitat**

Projet de réalisation de logements	Largeur minimale de l'accès
1 logement projeté	3 mètres
2 à 4 logements projetés	4 mètres
5 logements et plus projetés	5 mètres

4. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.
5. Toute création d'accès sur des voies départementales en dehors de l'agglomération ou d'espaces urbanisés est interdite, sauf si elle est nécessaire pour l'implantation de constructions et/ou d'équipements techniques de services d'intérêt collectif et pour en assurer l'accès.

5.1.2. 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 de construction 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. Les voies doivent respecter les largeurs minimales suivantes, (en fonction des usages et du trafic qu'elles sont amenées à supporter) :

a) Largeur minimale de voies assurant la desserte de logements ou d'opérations à dominante d'habitat

**Largeur minimale de voie à double sens de circulation
desservant le projet de construction(s) destinée(s) à l'habitat**

Projet de réalisation de logements	Largeur minimale de la chaussée de la voie* desservant le projet
1 logement projeté	Sans objet
2 à 4 logements projetés	4 mètres
5 logements et plus projetés	5 mètres

* voie à double sens de circulation

En cas de voie à sens unique :

La largeur minimale de la voie peut être limitée à 4 mètres, la chaussée ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Le linéaire de voie à sens unique ne doit pas excéder 200 mètres.

b) Largeur minimale de voies assurant la desserte de zones d'activités économiques

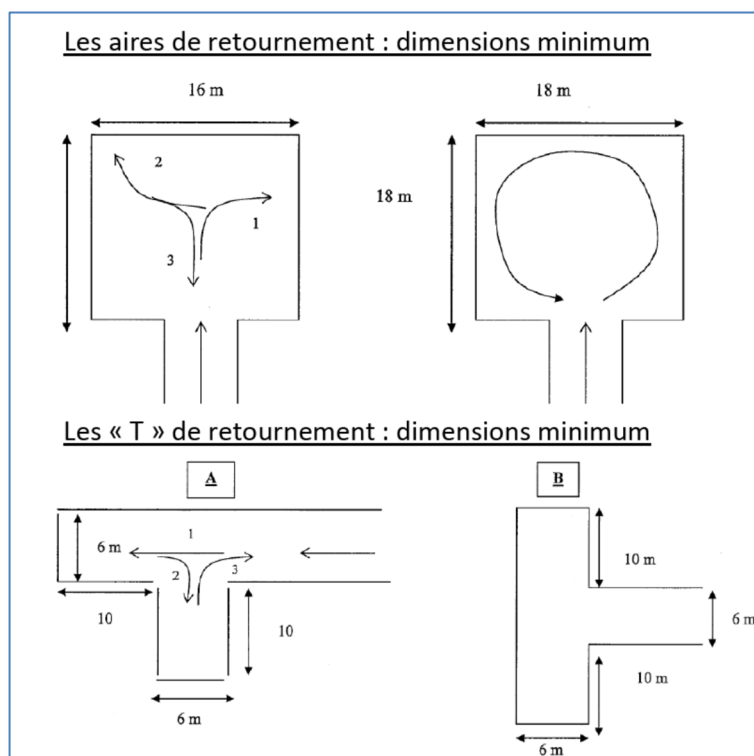
En secteur Ue et 1AUe, la chaussée doit présenter une largeur minimale 5,6 mètres.

4. En zone à dominante d'habitat,

- les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 m avec ramassage des ordures ménagères en porte à porte doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, le diamètre minimum de la placette devant être égale à 18 mètres.

- les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 m disposant d'une aire de présentation des bacs à l'entrée de la voie doivent être aménagées avec une aire de manœuvre permettant aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

cf. annexe n° 4 du présent règlement - *Préconisations d'aménagement pour la collecte des déchets.*



En zone destinée aux activités économiques, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, le diamètre minimum de la placette devant être égale à 18 mètres.

Pour le secteur Uaz, la longueur maximale des voies en impasse, sans palette de retournement sera de 50 mètres dès lors qu'un point de collecte des ordures ménagères sera prévu à l'entrée de l'impasse.

En cas d'O.A.P. : les conditions de desserte et d'accès doivent en outre être compatibles avec les O.A.P. s'il y a lieu, pour les secteurs concernés (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

5.1.3 Cheminements piétonniers et cyclables

1. Toute opération d'aménagement permettant la réalisation d'au moins 5 logements doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et/ou cyclables.
La desserte d'une zone d'activités doit également prévoir une desserte par cheminement "doux".
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.
3. Un cheminement peut être déplacé, sous réserve de ne pas en modifier l'usage.
4. Une voie nouvelle destinée à la circulation des piétons et des cycles doit présenter une largeur minimale de 3 mètres, sauf dans le cas d'une desserte d'opération par une voie "partagée" (zone de rencontre), pour laquelle la largeur est définie selon le nombre de logements à desservir conformément à l'article 5.1.2 précédent (cf. titre II - chapitre 5 ; article 5.1.2).
5. La largeur d'un espace destiné à la circulation des piétons doit *a minima* respecter les normes requises pour les personnes à mobilité réduite.

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'eau potable.

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.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

5.2.2 Assainissement : eaux usées

a. 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.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées (cf. c. eaux de piscines).

b. 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 du sous-sol, compatible avec les constructions envisagées et l'environnement 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 dès que celui-ci est réalisé.

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

c. Cas des eaux de piscines

L'évacuation des eaux de piscines doit se faire dans le réseau des eaux pluviales après au moins quatre à cinq jours sans traitement, ce délai pouvant le cas échéant être porté à quinze jours.

Les eaux de douches, les eaux de lavage de filtres, etc. correspondant à des eaux usées doivent être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

5.2.3 Assainissement : eaux pluvialesa. 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

Les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces aménagées ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place.

A contrario, 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.

Pour limiter les eaux de ruissellement, toute unité foncière doit conserver un minimum d'espaces verts ou de pleine terre dans les conditions précisées ci-après.

Coefficient minimal d'espaces verts ou 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 d'espaces verts ou de pleine terre doit être conservé sur chaque unité foncière.

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

Les coefficients minimaux d'espaces verts ou de pleine terre sont les suivants :

Coefficients minimaux d'espaces verts ou de pleine terre sur les différentes zones du PLU

Zones Ua, Ue et Uec : **10 %**

Zone Ub : **20 %**

Zone Uc : **30 %**

Zones 1AUa et 2AUa **20 %** du terrain d'assiette du projet, pouvant être ventilés librement par l'aménageur

Zones Ul, 1AUl, 2AUl, 1AUe, 1AUec, 2AUe, A (tous indices) et N (tous indices) : **non réglementé**

c. Dérogation en cas de non atteinte du coefficient minimal d'espaces verts ou de pleine terre

Il ne pourra être dérogé au respect du taux minimal d'espaces verts ou de pleine terre à conserver par unité foncière que dans les cas limités suivants :

- pour des projets de construction, sous réserve que les surfaces imperméabilisées à la date d'approbation du PLU soient circonscrites aux seules emprises des constructions et que la part d'espaces verts/de pleine terre existante sur l'unité foncière concernée soit déjà inférieure ou égale au coefficient requis dans le tableau ci-dessus,
- pour des projets 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* de surface de construction ne permettant pas de respecter le coefficient minimal d'espaces verts/de pleine terre,
- l'accord de la commune, dans le cadre de l'instruction du projet.

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.

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

Débit de fuite = 0,5 l/s

Volume de stockage = 0,04 m³/m² nouvellement imperméabilisé

- Stockage minimal = 1 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 terrain d'assiette de l'opération.

Dans les lotissements ou opérations groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage des voiries nouvelles doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

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

Les opérations d'aménagement d'ensemble répondant à l'un des critères suivants, à savoir celles permettant :

- la réalisation d'au moins 5 logements (en secteurs Ua, Ub, Uc, 1AUa),
- l'accueil d'activités économiques (en secteurs 1AUe ou 1AUec),
- la création d'équipements d'intérêt collectif (en secteur Ul, AUl)

doivent prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE 6. EMPLACEMENTS RESERVES

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

Les emplacements réservés sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- Les emplacements réservés pour création ou extension de voies constituent une limite de référence pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

TITRE III.

REGLES RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES EN FONCTION DE LEUR AFFECTATION PRINCIPALE ET DU TYPE D'OCCUPATION DES SOLS

Chapitres	Secteurs	Affectation principale
Chapitre 1	Ua, Uaz, Ub, Ubm, Ubz, Uc, 1AUa, 2AUa	Habitat et mixité fonctionnelle
Chapitre 2	Ue, Uec, 1AUe, 1AUec, 2AUe	Activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, commerciales et de services
Chapitre 3	Uℓ, 2AUℓ	Espaces et équipements d'intérêt collectif
Chapitre 4	Aa, Ab, An, Av, Ad, Ae1, Ae2, Ah, Aℓt, Aℓt2, As	Zone agricole A comprenant des zones distinguées selon leur destination et usages principaux
Chapitre 5	Nn, Nc, Nf, Nℓ, Nℓt, Nr	Zone naturelle N comprenant des zones distinguées selon leur destination et usages principaux

CHAPITRE 1. HABITAT

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DOMINANTE D'HABITAT (SECTEURS Ua, Uaz, Ub, Ubm, Ubz, Uc, 1AUa, 2AUa)

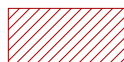
CARACTERE DES ZONES A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT (SECTEURS Ua, Uaz, Ub, Ubm, Ubz, Uc, 1AUa, 2AUa)

En tant que traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D. relatives à l'habitat énoncées ci-dessous, les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones à dominante d'habitat comprenant les zones Ua, Ub, Uc, 1AUa et 2AUa (cf. règlement graphique), amenées à recevoir de nouvelles constructions.

- Les secteurs Ua (y compris le secteur Uaz), Ub (y compris les secteurs Ubm et Ubz) et Uc sont constructibles (de suite),
- Le secteur 1AUa, secteur dit ouvert à l'urbanisation, est constructible, dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- Le secteur 2AUa, "fermé à l'urbanisation" n'est qu'aménageable et constructible à plus long terme. Une zone 2AUa ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les règles générales définies pour l'ensemble de la zone à dominante d'habitat peuvent être assorties de règles particulières en fonction des zones et secteurs suivants :

- Secteur Ua : secteur de centre-bourg, qui comprend le secteur Uaz suivant :
 - Secteur Uaz : secteur compris dans le périmètre de la ZAC Centre bourg, visé par des règles particulières d'implantation des constructions.
- Secteur Ub : secteur à dominante d'habitat de l'agglomération (développée autour du centre-bourg) qui comprend les secteurs Ubm et Ubz :
 - Secteur Ubm : secteur à constructibilité limitée, localisé chemin du Padibon, sur lequel les conditions d'implantation de toute nouvelle construction principale et la création de logements nouveaux sont encadrées par les dispositions relatives à ce secteur, précisées aux articles 2 et 4.2.1 suivants,
 - Secteur Ubz : secteur compris dans le périmètre de la ZAC du Malessard, faisant l'objet de règles particulières d'implantation et de hauteur des constructions.
- Secteur Uc : secteur aggloméré situé en dehors de l'agglomération correspondant à des villages ou à des entités urbaines assimilées à des villages.
- Secteur 1AUa : secteur d'extension urbaine à vocation principale d'habitat, pouvant être urbanisé dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble.
- Secteur 2AUa : secteur d'extension urbaine à vocation principale d'habitat, destiné à être urbanisé ultérieurement (à moyen ou long terme),



- Secteur à valeur urbanistique et patrimoniale du centre-bourg, tel qu'il est identifié par le présent règlement graphique (cf. dispositions spécifiques à l'article 2),



- Secteur de mixité fonctionnelle et commerciale du centre-bourg : linéaires commerciaux identifiés sur le règlement graphique,



- Secteur de centralité commerciale du centre-bourg, tel qu'il est identifié par le présent règlement graphique, visé par des dispositions spécifiques à l'article 2,



- Secteur à constructibilité limitée, tel qu'il est identifié par le présent règlement graphique, visé par des dispositions spécifiques à l'article 2,



- Secteurs concernés par des OAP - orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du PLU) : Les conditions d'aménagement et d'équipement de certains secteurs classés en zone U ou AUa à dominante d'habitat sont définies dans le présent règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. O.A.P. - pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les futures opérations d'aménagement, travaux et constructions prévues sur ces secteurs devront être compatibles.

Ces O.A.P. pourront être précisées pour les zones 2AUa lors de procédures de modification ou de révision du PLU, nécessaires pour les ouvrir à l'urbanisation.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES****1.1. Destinations des constructions dans les zones U, AUa à vocation principale d'habitat****a) Règles générales**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerces de détail		sous condition*
	Restauration		en zone Ua
	Commerces de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		sous condition*
	Cinéma		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
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		sous condition*
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

* cf. article 2 suivant : destinations soumises à des conditions particulières pour être autorisées.

Le changement de destination d'une construction existante est autorisé dès lors que la destination future correspond à l'une de celles autorisées ci-dessus.

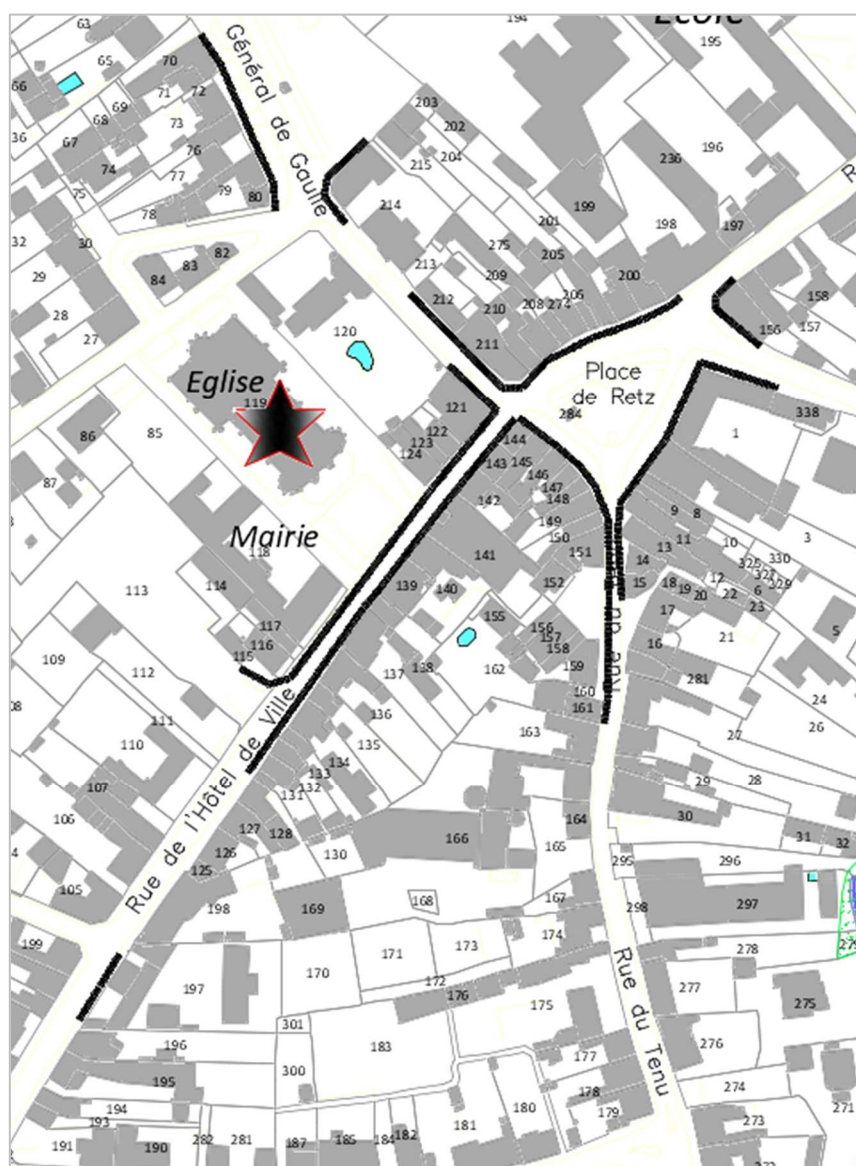
b) Règles particulières pour certains secteurs

Dans les secteurs 2AUa, est interdite

- toute nouvelle construction et installation en l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée, à l'exception des ouvrages et travaux d'intérêt général, visés au Titre I, chapitre 5.

■■■■■■■■■■ Sur les linéaires de locaux commerciaux et de services, identifiés sur le règlement graphique le long des rues désignées sur le plan ci-après au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, est également interdit :

- le changement de destination des rez-de-chaussée de ces locaux, à d'autres fins que des commerces ou activités de services.



..... Linéaires de voies le long desquels le changement de destination de locaux commerciaux et de services est interdit

1.2. Usages et affectations de sols interdites dans les zones U et AUa à vocation principale d'habitat

1.2.1. En tout secteur Ua, Ub, Uc et AUa à dominante d'habitat, sont interdites :

- 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'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines,
- les éoliennes dans les périmètres de protection des monuments historiques (cf. annexe 6 du PLU : servitudes d'utilité publique),
- la création de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances,
- 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, à l'exception de dépôts de matériaux destinés à une activité de vente directe sur le site concerné,
- les parcs d'attractions,
- les affouillements et exhaussements du sol énoncés à l'article 5.7 du Titre 1 - dispositions générales, y compris la création de plans d'eau, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général, 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 la zone,
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.



1.2.2 En secteur à constructibilité limitée, identifié par une trame spécifique conformément à la légende des documents graphiques réglementaires, sont interdites :

- la création de nouvelles constructions principales,
- le changement de destination ou d'affectation d'un bâtiment en vue de créer un logement.



1.2.3 Dans le secteur Ua OAP1, peuvent en outre être interdites sur certains secteurs :

- l'extension de constructions existantes, à l'exception de celles destinées à l'habitat et à des équipements d'intérêt collectif et de services publics sous réserve qu'elles restent compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur concerné (cf. pièce n° 3 du PLU – O.A.P.), en fonction de l'OAP.

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

Sont admises sous condition :

2.1. Destinations de constructions soumises à des conditions particulières dans les zones U (secteurs Ua, Uaa, Uaz, Ub, Ubm, Ubz, Uc) à vocation principale d'habitat

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition que leur surface de plancher n'excède pas 1000 m² en dehors du secteur de centralité commerciale (),
- l'hébergement touristique et hôtelier, à l'exception d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, à condition :
 - o qu'il soit réalisé dans le cadre et dans un objectif de valorisation d'éléments de patrimoine bâti (parmi les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme),
 - OU
 - o qu'il ait pour effet d'assurer la requalification d'un bâtiment de moindre valeur ou dégradé, existant à la date d'approbation du PLU (28/01/2020),
- les constructions destinées aux autres activités de secteur secondaire 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 environnant et l'environnement.

2.2. Règles particulières pour certains secteurs**2.2.1 En secteur Ubm**

- les nouvelles constructions principales et le changement de destination d'un bâtiment, à condition
 - o d'être intégralement réalisées à moins de 40 mètres de la limite d'emprise de la voie existante assurant la desserte routière de l'unité foncière concernée.
- l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (28/01/2020), y compris celles réalisées au-delà d'une distance de 40 mètres de la voie publique définie ci-dessus, à condition
 - o que cette extension réalisée à plus de 40 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ne s'accompagne pas de la création de logement nouveau.
- la création et l'extension d'annexes, y compris celles réalisées au-delà d'une distance de 40 mètres de la voie publique définie ci-dessus, à condition
 - o que les annexes réalisées à plus de 40 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau.

2.2.2 En secteur à constructibilité limitée, identifié par une trame spécifique conformément à la légende des documents graphiques réglementaires :

- l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (28/01/2020), à condition
 - o que l'extension réalisée dans ce secteur (cf. trame) ne s'accompagne pas de la création de logement nouveau.
- la création et l'extension d'annexes sont admises, à condition
 - o qu'elles ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau.

2.2.3 Sur les linéaires de locaux commerciaux, identifiés sur le règlement graphique le long des rues désignées sur le plan ci-après au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme :

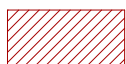
- en cas de déconstruction / construction, le rez-de-chaussée du bâtiment doit présenter une vitrine commerciale ou de services donnant sur la voie publique ou l'espace public concerné.

2.2.4 Dans les secteurs de la zone U, concernés par des O.A.P. (secteurs Ua, Ub et Uc concernés)

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à condition
 - o d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur concerné (cf. pièce n° 3 du PLU – O.A.P.),

2.2.5. Dans les secteurs 1AUa, concernés par des O.A.P.

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation et
- celles destinées aux activités de services, compatibles et en lien avec l'habitat, sous réserve de rester secondaires par rapport à l'habitat, à condition
 - o d'être réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone 1AUa concernée,
 - o d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone 1AU concernée (cf. pièce n° 3 du PLU – O.A.P.).

**2.2.6 En secteur à valeur urbanistique et patrimoniale du centre-bourg, tel qu'il est identifié sur le règlement graphique,**

- la construction est admise sous réserve d'être réalisée en harmonie architecturale et paysagère avec les constructions environnantes,
- la construction principale devra être réalisée **pour au moins les deux tiers de son emprise au sol**, sur deux niveaux minimum sans excéder trois niveaux (le comble aménageable étant perçu comme un niveau) (cf. article 4.1.2).



ARTICLE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**3.1 Objectifs de mixité sociale**

Les projets d'aménagement réalisés sur les secteurs suivants (ouverts à l'urbanisation), délimités au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, devront comprendre une part minimale de logements locatifs sociaux en compatibilité avec les O.A.P. les concernant :

Identification du secteur par son numéro d'OAP *	Localisation du secteur	Nombre minimal de logements à réaliser (en logements / ha)	Part ou nombre <u>minimal</u> de logements locatifs sociaux à réaliser par secteur
Ua ^{OAP1}	Secteur de la Gare / rue du Verdelet	42 log/ha	40% du nombre de logements programmés sur le secteur
Ua ^{OAP2}	Rue de l'Auditoire / Impasse des Lavois	facultatif (cf. OAP2)	25 % en cas de projet de plus de 7 logements
Ub ^{OAP3}	Rue de Bellevue	22 log/ha	25 % des logements projetés
Ub ^{OAP4}	Impasse donnant Rue de Bonne Fontaine	22 log/ha	25 % des logements projetés avec un minimum de 3
Ub ^{OAP5}	Impasse Sainte-Anne	22,5 log/ha	25 % des logements projetés
Ua ^{OAP6}	La Jutière Sud Rue du Vigneau	18 log/ha	
Ub ^{OAP7}	La Jutière – Rue de Bazouin Route du Pellerin	20 log/ha	
Ub ^{OAP9}	Rue des Nouies (avant le Petit Pailler)	21 log/ha	
Ub ^{OAP10}	Rue de Bel Air (à l'arrière du Petit Pailler)	21 log/ha	30 % des logements projetés
1AUa ^{OAP11a}	Les Ecaries Sud	21 log/ha	30% des logements projetés
1AUa ^{OAP13}	Est bourg : rue de Bellevue / rue du Petit Talmont	22 log/ha	25 % des logements projetés
1AUa ^{OAP14a}	Rue des Nouies – Ilot A	20 log/ha	2 au minimum (voir OAP14)
1AUa ^{OAP14b}	Rue des Nouies – Ilot B	10 log/ha	2 au minimum (voir OAP14)

* cf. **Orientations d'aménagement et de programmation - O.A.P. (pièce n° 3 du PLU)**

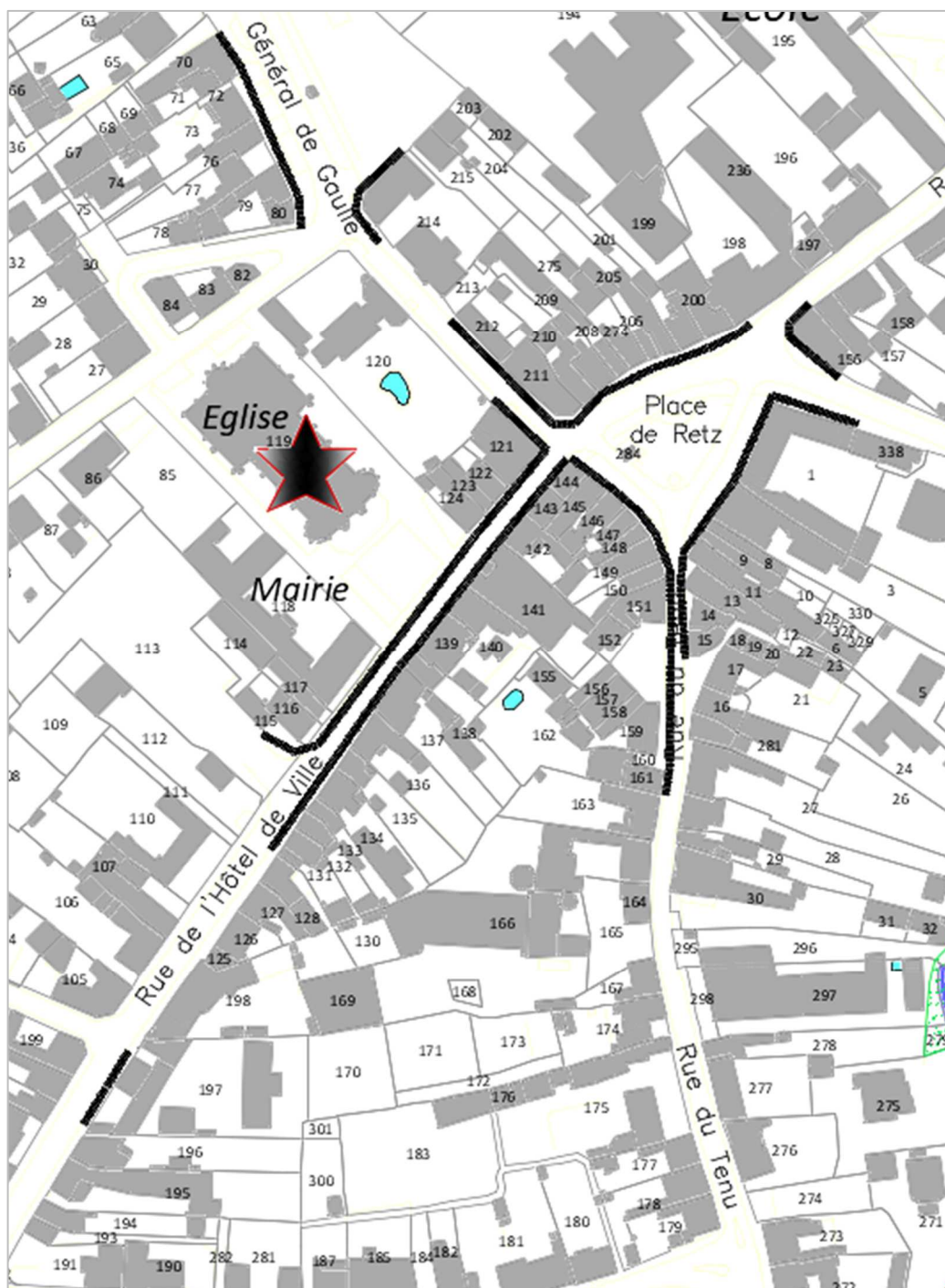
Dans le cas d'une urbanisation progressive du secteur, par le biais de plusieurs opérations d'aménagement indépendantes les unes des autres :

- le nombre de logements minimum à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée ;
- la part de logements affectée à des logements locatifs sociaux à réaliser sur la partie du secteur concerné, devra respecter, un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur arrondie prise par défaut, calculée sur la base des pourcentages définis ci-dessus) ;
- Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

3.2 Objectifs de mixité fonctionnelle : linéaire de diversité commerciale

Sur les linéaires de locaux commerciaux et de services, identifiés sur le règlement graphique le long des rues désignées sur le plan ci-après (cf. linéaires en noirs, gras) au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles, les démolitions / constructions et les opérations de réhabilitation ou de requalifications des bâtiments existants, doivent :

- conserver un rez-de-chaussée destiné au commerce ou à une activité de service,
- en cas de démolition / construction, le rez-de-chaussée du bâtiment doit présenter une vitrine commerciale ou de services donnant sur la rue faisant l'objet d'un linéaire.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****4.1 Règles générales relatives aux emprises au sol et hauteurs des constructions****4.1.1. 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 au *Lexique*, chapitre 2 du Titre 1).

4.1.2. 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,
- aux constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics.
- aux constructions destinées à l'hébergement (au sens des destinations et sous-destinations définies au chapitre 3 du Titre 1 (dispositions générales).

1. Hauteur des constructions principales

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

En secteurs intégrés à des périmètres d'O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU), la hauteur maximale des constructions doit en outre être compatible s'il y a lieu, avec les orientations définies par l'OAP concernée.

Hauteur maximale des constructions principales dans les zones ou secteurs suivants	Toiture à pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit (avec comble aménageable, équivalent à un niveau)	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (hors attique aménageable sur un niveau supplémentaire).
	sous réserve de dispositions particulières précisées par les OAP(cf. pièce n° 3 du P.L.U.)	
Ua (y compris Uaa et Uaz)	<i>Voir schéma illustratif en page suivante</i>	
▪ Dans une bande de 0 à 20 mètres définie par rapport à la voie ou l'emprise publique	9 mètres ⁽¹⁾	10 mètres ⁽¹⁾
▪ Au-delà de la bande de 20 mètres définie par rapport à la voie ou l'emprise publique	6 mètres ⁽¹⁾	7 mètres ⁽¹⁾
Ua OAP1	13 mètres soit 4 niveaux	13 mètres soit 4 niveaux
Ub (y compris Ubm, Ubz) et Uc	6 mètres	7 mètres
Ubz et 1AUa* : construction d'habitat collectif	9 mètres	10 mètres
1AUa*	6 mètres	7 mètres

* voir OAP (cf. pièce n°3 du PLU)

- (1) **En secteur à valeur urbanistique et patrimoniale du centre-bourg**, tel qu'il est identifié par le règlement graphique, la construction principale devra comprendre, sur au moins les deux tiers de son emprise au sol, deux niveaux au minimum sans excéder trois niveaux.

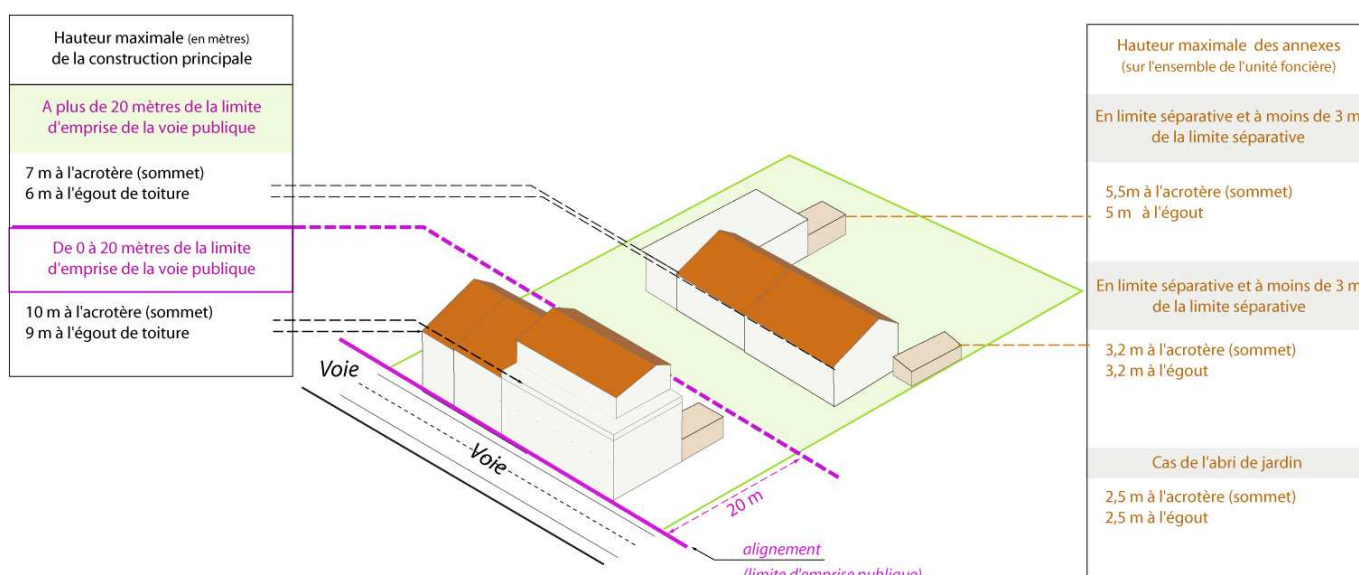
2. Hauteur des annexes :

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

Hauteur maximale des annexes des constructions principales dans les zones suivantes	Hauteur maximale de l'annexe à l'habitation mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère		Cas de l'annexe à toit monopente implantée en limite séparative
	à plus de 3 m des limites séparatives	En limite ou à moins de 3 m des limites séparatives	Hauteur maximale du mur en limite séparative
Zone U et 1AUa à dominante d'habitat	5 m à l'égout 5,5 m à l'acrotère	3,2 m à l'égout 3,5 m à l'acrotère	3,2 m

L'abri de jardin ne doit pas excéder une hauteur de **2,5 mètres** (hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère). - cf. définition de l'abri de jardin au *Lexique*, chapitre 2 du Titre 1.

Schéma illustratif : la hauteur des constructions en zone Ua



4.1.3. Règles alternatives dans des cas particuliers

1. Une hauteur supérieure sera possible dans les cas suivants :

- Pour une construction (sauf abris de jardin) venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - o la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - o la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- Pour les constructions recevant pour tout ou partie des logements sociaux (en accession ou en location), une hauteur à 10,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère est admise.

2. 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.

3. Rappel : dans les secteurs Ua, Ub, Uc et 1AUa concernés par des O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU),

La hauteur des constructions doit être compatible avec les dispositions précisées le cas échéant par les O.A.P.

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

4.2.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales par rapport aux voies départementales hors agglomération

cf. TITRE II : Dispositions communes ; **paragraphe 2.1. du chapitre 2.**

b. Règles relatives aux constructions principales

1. Règles générales

Les constructions principales doivent être implantées en cohérence avec les constructions riveraines et environnantes, afin de conserver ou de conférer une harmonie de façades perçues depuis la voie ou l'emprise publique considérée.

En fonction de cet objectif, le nu des façades des constructions principales doit être édifié à l'alignement ou en recul d'au moins 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Règles particulières relatives aux constructions principales

En zone Ua,

Les constructions principales à tous les niveaux, à l'exception de l'attique (toléré en zone Ua) doivent être établies à l'alignement des voies et emprises publiques de manière à assurer la continuité du front de rue (cf. article 4.2.2.).

Néanmoins, un recul peut être exceptionnellement admis dans les cas suivants :

- pour la reconstruction à l'identique ou l'extension d'une construction principale existante, déjà implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique,
- lorsque le projet de construction est en continuité de constructions existantes de valeur et en bon état ayant une implantation différente et sous réserve que cela ne remette pas en cause l'objectif énoncé à l'article 4.2.1 b. ci-dessus,
- lorsque le projet est implanté le long d'une voie nouvelle en sous-secteur Uaz,
- pour les constructions ayant une autre destination que l'habitat, sous réserve que le recul soit justifié par leur fonctionnement ou des besoins spécifiques.
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, bâtiment annexe dans la limite des dispositions inscrites au c. suivant...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Quand les bâtiments s'implantent 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.

Dans les zones Ua, Ub, Uc et 1AUa concernés par des O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU),

L'implantation des constructions doit en outre être compatible avec les dispositions le cas échéant précisées par les O.A.P.

En zones Ubm,

En sus des règles précédentes, les nouvelles constructions principales doivent être intégralement implantées dans une bande comprise entre 0 et 40 mètres de la limite d'emprise de la voie existante (à la date d'approbation du P.L.U., le 28.01.2020) desservant la construction. L'extension mesurée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU peut être admise y compris au-delà de la bande de 40 m définie ci-dessus.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies,

La règle s'applique le long de la voie qui comporte l'accès principal à la construction ; 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.

Lorsque le projet de construction un cheminement "doux",

Dans ce cas, le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, sous réserve que cette implantation ne compromette pas la conservation d'éléments de paysage (haie, arbres...) qu'ils soient inventoriés ou non sur le règlement graphique *au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme*.

En bordure de l'emprise ferroviaire,

Toute construction doit être implantée au-delà d'une distance de 10 mètres mesurée à partir de la limite de l'emprise ferroviaire (de la SNCF). Les clôtures sont admises dans cette marge de recul.

En bordure des cours d'eau,

voir 4.2.2. - implantation par rapport aux limites séparatives.

c. Règles relatives à l'implantation des annexes**En toute zone à dominante d'habitat Ua, Ub, Uc et 1AUa,**

Les constructions annexes non accolées de la construction principale, doivent respecter une marge de recul minimale de 3 m par rapport à la voie desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction).

L'entrée des garages doit respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public les desservant, à l'exception de carports pouvant être implantés jusqu'à l'alignement de la voie.

Lorsque le projet de construction annexe jouxte un cheminement "doux",

Dans ce cas, le nu des façades de la construction annexe doit être implanté à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, sauf dans le cas des abris de jardin d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait de 0,50 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, sous réserve que cette implantation ne compromette pas la conservation d'éléments de paysage (haie, arbres...) qu'ils soient inventoriés ou non sur le règlement graphique *(au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme)*.

d. Cas particuliers

Des dispositions différentes que celles mentionnées au 4.2.1 ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour les constructions destinées à l'hébergement (au sens des destinations et sous-destinations définies au chapitre 3 du Titre 1 (dispositions générales) ;
- dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles fixées au 4.2.1 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celui-ci ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté quelle que soit la hauteur du mât.

4.2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

a. Règles générales relatives aux constructions principales

En zone Ua

Les constructions principales doivent s'appuyer sur au moins une des limites séparatives donnant sur la voie ou la place publique.

Les constructions principales doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre pour les terrains d'une largeur sur rue jusqu'à 10 mètres ; au-delà de cette largeur, l'implantation se fera au moins sur une limite latérale, la continuité bâtie du front de rue devant être assurée par la réalisation d'un mur haut (clôture avec portail admis) ou d'une construction annexe.

En toute zone à dominante d'habitat (Ua, Ub, Uc, 1AUa),

Lorsque la construction principale n'est pas édifiée en limites séparatives, tout point de la construction doit être à une distance des limites, au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse), avec un minimum de 3 mètres.

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 urbain ou patrimonial des lieux.

En zones Ub, Uc et 1AUa, à plus de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie publique,

La construction principale doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (en cas de toiture-terrasse), avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois,

- Les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative à condition que leur hauteur, mesurée en tout point de la construction, situé dans une bande de 0 à 3 mètres à partir de la limite séparative, soit inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'adossement en cas de toiture tuile ou 3,5 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- L'extension d'une construction existante déjà implantée en limite séparative est admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle existante.

b. Règles générales relatives à l'implantation des annexes

Lorsqu'une annexe n'est pas édifiée en limites séparatives, tout point de la construction doit alors respecter une distance des limites, au moins égale à 3 mètres.

Les annexes en bois ou en structure métallique de moins de 15 m² peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 0,5 mètre (débords de toits non pris en compte) par rapport aux limites séparatives.

Si elles sont implantées à moins de 1,90 m des limites séparatives, seules les ouvertures fixes et opaques sont autorisées.

Ces règles d'implantation s'appliquent sous réserve du respect des conditions de hauteur fixées au 4.1.2.

Les bassins de piscines devront respecter un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives (hors margelle).

4.2.3. Implantation par rapport à des limites de secteurs

Par rapport aux limites de secteurs Ue, Uec, 1AUe, 1AUec, 2AUe,

Les constructions principales doivent :

- respecter un recul minimal de 5 m de ces limites,
- respecter s'il y a lieu des reculs supérieurs correspondant aux espaces à constructibilité limitée identifiée sur le règlement graphique (cf. article 2.3.2). Cette disposition ne s'oppose pas à l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (28/01/2020), à condition qu'elle ne s'accompagne pas de création de logements nouveaux.

Par rapport aux limites des secteurs agricoles (Aa, Ab An) et naturels (Nn et Nl),

Les constructions principales et les extensions de constructions principales existantes doivent respecter un recul minimal de 10 m des limites séparatives donnant sur les zones agricoles ou naturelles. En cas d'impossibilité justifiée, un recul inférieur peut être admis dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'une habitation existante.

4.2.4. Cas particuliers



Les constructions doivent respecter les reculs inconstructibles indiqués sur le règlement graphique, conformément à sa légende.



Leur implantation doit aussi être compatible avec les OAP (cf. pièce n° 3 du PLU), pour les secteurs concernés.

Le long des cours d'eau inventoriés sur le règlement graphique, les constructions doivent en tout état de cause être implantées en respectant :

- les reculs indiqués sur le règlement graphique ou à défaut,
- un recul minimal de 5 mètres de la berge (la plus proche) du cours d'eau.

Des dispositions différentes que celles mentionnées au 4.2.2 ci-dessus 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 les retraits fixés au 4.2.2 et 4.2.3 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celui-ci ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris) quelle que soit la hauteur du mât.

ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

5.1.1. Règles générales

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; **2.2.1 et 2.2.2**

5.1.2. Dispositions relatives aux constructions principales

5.1.2.1 Cas des équipements d'intérêt collectif et des services publics

Les règles suivantes ne s'imposent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

5.1.2.2 Cas des constructions existantes : réfection, reconstruction, extension

En cas de réfection, de reconstruction ou d'extension de constructions existantes, peuvent être conservées ou reprises les caractéristiques architecturales initiales de ces constructions.

A défaut, les règles suivantes des paragraphes 5.1.2.3 à 5.1.3 (inclus) s'appliquent.

5.1.2.3 Cas des bâtiments d'intérêt patrimonial, inventoriés sur le règlement graphique

Les bâtiments d'intérêt patrimonial font l'objet de dispositions précisées au **2.2. du chapitre 2, du Titre II (dispositions communes)**.

5.1.2.4 La toiture des constructions principales

a. Les toitures traditionnellement admises



En zone Ua

La toiture des constructions principales doit avoir au moins deux pentes principales.

En toutes zones :

Les couvertures doivent être en tuiles de pays en usage dans la région.

Elles doivent être de teinte rouge ou mélangée. Les tuiles de teinte ne respectant pas la teinte de la tuile traditionnelle de pays sont prohibées, notamment les tuiles brunes.

La pente des toitures doit être comprise entre 16° et 25°, ou identique à celle de la construction principale à laquelle elle s'adosse.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés pour les constructions déjà couvertes en ardoises. Les ardoises peuvent aussi être admises si l'environnement immédiat le justifie. La pente de ces toitures en ardoises doit être comprise entre 37° et 45°.

En secteur d'intérêt urbanistique et patrimonial du centre-bourg, les couvertures en ardoises doivent être conservées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Au sein du secteur Ua^{OAP1} de la gare, visé par les orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP1,
- Les toitures de locaux à usage exclusif de commerces et de services, sauf dans le secteur d'intérêt urbanistique et patrimonial du centre-bourg,
- L'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, présentant une toiture différente (faible pente, terrasse, zinc...). Dans ce cas, l'extension pourra reprendre le même type de toiture que la construction existante ou présenter une toiture en tuile de pays à deux pentes.
- La mise en place de dispositifs recourant à des énergies renouvelables (panneaux thermiques, photovoltaïques), sauf dans le secteur d'intérêt urbanistique et patrimonial du centre-bourg,
Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis à condition qu'ils soient placés de manière harmonieuse sur la toiture si cette dernière est visible depuis l'espace public.
- Les vérandas,
- Les cas énoncés au b. ci-après.

b. Cas des toitures terrasses ou à faible pente, toitures arrondies

En toute zone à dominante d'habitat, sauf dans le secteur Ua^{OAP1} de la gare et dans les secteurs à valeur urbanistique et patrimoniale (cf. règlement graphique),

Des parties de toitures traitées en arrondi ou en toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieures à 16 °), peuvent toutefois être admises dans les conditions suivantes :

- sans pouvoir excéder environ 50 % de la surface totale de toiture mesurée par projection au sol,
- à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis pour ces types de toitures.

Dans les secteurs à valeur urbanistique et patrimoniale (cf. règlement graphique), seules sont admises les toitures de type traditionnel. Les toitures terrasses et les toitures arrondies y sont interdites.

5.1.2.5 Les façades des constructions principales

a. Aspect général des façades

Les façades doivent être de teinte dominante claire, sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

Une partie des façades peut intégrer, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, des matériaux de teinte autre, sans que ce traitement n'excède **50 %** de la totalité des façades de la construction (ouvertures comprises) et à condition qu'elle soit intégrée de manière harmonieuse à la construction.

Les matériaux normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

b. Aspects proscrits en façades

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être enduits,
- Le recours à des moyens de fortune,
- Les plaques ondulées,
- Les plaques béton,
- Les tôles (galvanisées ou non),
- Le fibrociment,
- Les papiers goudronnés,
- Les matériaux brillants pour les menuiseries,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces.

c. Cheminées

Le conduit d'évacuation (cheminée, aération,...) doit être intégré au volume de construction, sans saillie extérieure en façade ou en pignon.

5.1.3. Dispositions relatives aux annexes

5.1.3.1 Aspect général des annexes

Les volumes et gabarits des annexes doivent rester secondaires par rapport à celui de la construction principale.

5.1.3.2 Aspects proscrits en façades et en toitures

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être enduits,
- Le recours à des moyens de fortune,
- Les plaques béton,
- Les tôles (galvanisées ou non),
- Le fibrociment,
- Les papiers goudronnés, sauf en toitures pour annexes de moins de 15 m² (voir 5.1.3.3 a),
- Les matériaux brillants pour les menuiseries,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces,
- Les structures métalliques de couleur claire ou pastel.

5.1.3.3 Les toitures des annexes

a. Annexes ayant une emprise au sol supérieure à 15 m²

Lorsque l'annexe est accolée à la construction principale, la toiture de cette annexe doit respecter les règles applicables à la construction principale à laquelle l'annexe s'adosse (cf. article 5.1.2).

Lorsque l'annexe est séparée de la construction principale, la toiture de cette annexe respectera les dispositions suivantes :

- toit à deux pentes principales comprises entre 16° et 25°,
- couverture en tuiles de pays en usage dans la région de teinte rouge ou mélangée, les ardoises peuvent aussi être admises si l'environnement immédiat le justifie,
- les toitures terrasses peuvent être admises à condition que leur emprise mesurée par projection au sol n'excède pas 50 % de la surface de l'emprise des toitures des constructions couvertes en tuiles mesurée par projection au sol, existantes sur l'unité foncière du projet (ou de la construction principale).

b. Annexes ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m²

Les toitures des annexes de moins de 15 m² devront être constituées soit :

- de tuiles de teinte rouge ou mélangée demi-ronde,
- de « shingle » ou en fibro teinté, en poly tuile de couleur tuile rouge ou mélangée, ou en matériau d'aspect similaire.

Les toitures terrasses sont admises.

5.1.3.4 Cas particuliers

L'aspect extérieur des piscines et abris de piscines, pergolas et serres n'est pas réglementé.

5.1.4. Clôtures

5.1.4.1 Dispositions générales

L'édification de clôtures est facultative.

Les clôtures doivent :

- respecter les plantations existantes de qualité (haies et boisements),
- être doublées d'un accompagnement végétal si elles sont réalisées sous forme de grillages,
- être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les murs et murets existants de qualité (en pierres) doivent être conservés, sauf en cas de nécessité de création d'un accès ou pour des raisons de sécurité publique.

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 'village' perçue depuis l'espace public,
- et/ou en harmonie avec l'environnement naturel en cas de clôtures réalisées au contact avec des zones agricoles ou naturelles.

5.1.4.2 **Préservation et entretien des clôtures existantes relevant des éléments d'intérêt paysager et patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Les haies, talus et les clôtures non végétales existantes de qualité (murs, murets), identifiés comme éléments d'intérêt paysager et patrimonial au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus et si nécessaires restitués.

Les murets et grilles fermant l'espace d'un jardin en avant d'une façade ne doivent pas être supprimés et être soigneusement entretenus. Les grilles doivent être peintes.

5.1.4.3 Types de clôtures interdits

- l'utilisation de matériaux de récupération,
- les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton, ...), de plus de 0,50 mètre de hauteur,
- les filets et films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) : ces murs doivent être enduits sur les deux faces.

- les parties pleines de clôtures en limite de zones agricole (A) ou naturelle (N).

Le recours à des végétaux de type traçant est à éviter.

5.1.4.4 Types et hauteurs de clôtures admis

Outre les dispositions précédentes, les types et hauteurs de clôtures doivent respecter les dispositions suivantes.

La hauteur des clôtures est mesurée.

- pour les clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, du côté de la voie,
- pour les clôtures situées sur les limites privatives, au droit du niveau du terrain naturel sur lequel est édifiée la clôture.

a. En tous secteurs de la zone à dominante d'habitat (Ua, Ub, Uc,1AUa), à l'exception du secteur Ubz

Types de clôtures admis	
1. <u>Les clôtures à l'alignement (limite des voies et d'emprises publiques ou privées) seront constituées soit :</u>	
- d'un mur (parpaings enduits des deux faces ou pierres apparentes), d'une hauteur maximale de 1,2 mètre, surmonté ou non d'éléments de clôtures à claire-voie : grilles, lisses, grillages..., l'ensemble n'excédant pas la hauteur maximale de 1,80 mètre.	
- d'un grillage esthétique pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,5 mètre maximum par rapport au terrain naturel éventuellement doublé d'une haie végétale, l'ensemble n'excédant pas la hauteur maximale de 1,80 mètre.	
2. <u>Les clôtures en limites séparatives</u> auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.	
3. <u>Les clôtures en limites séparatives au-contact avec les zones agricoles ou naturelles et le long des cheminements "doux" seront constituées</u>	
- d'un grillage pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,50 m maximum par rapport au terrain naturel, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) pour une hauteur maximale de 1,80 mètre.	

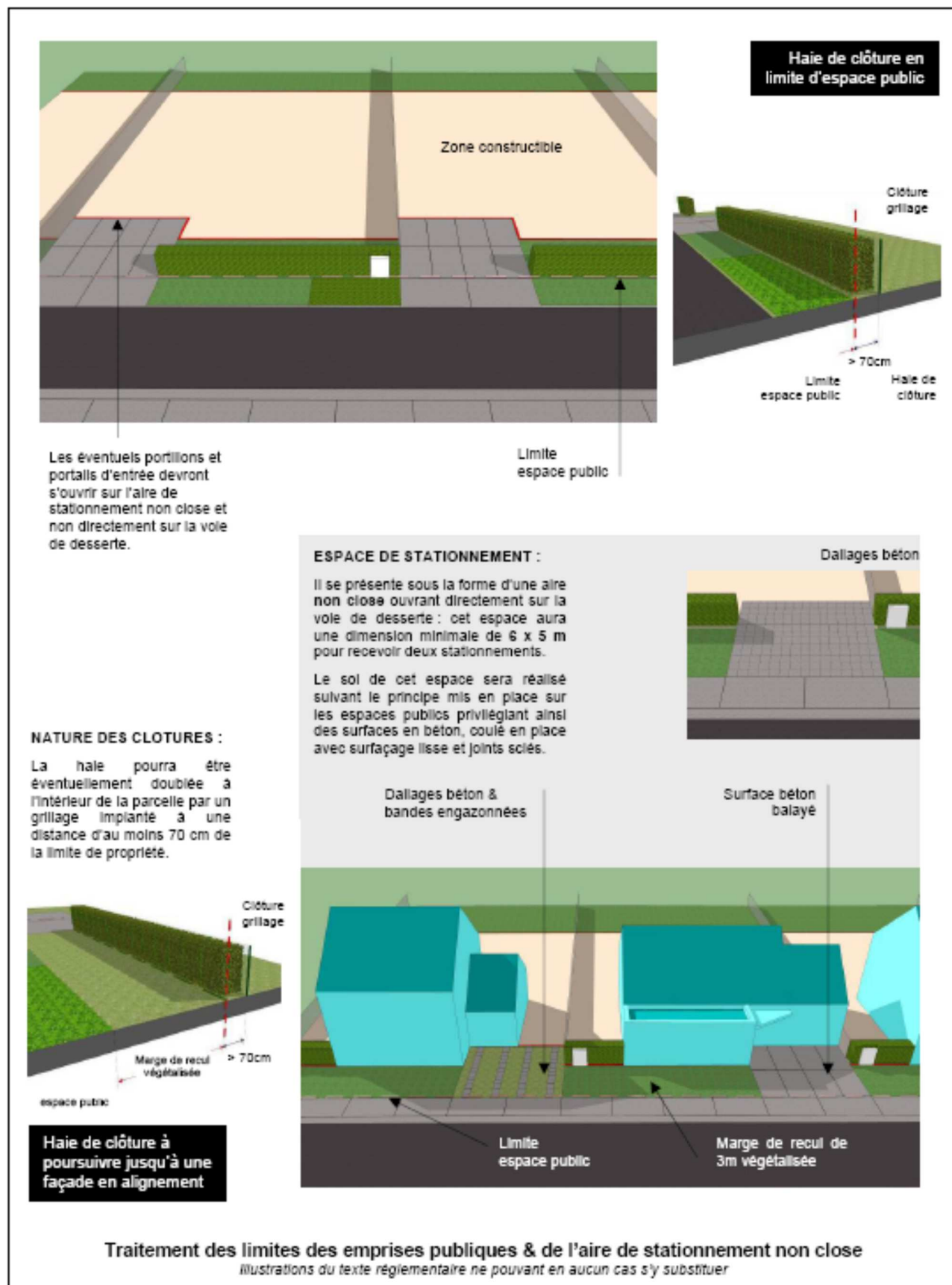
b. En secteur Ubz

1. En limite des emprises publiques

L'aspect de chacune des clôtures édifiées face aux emprises publiques ou voies revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale, de la cohérence et de l'unité des espaces collectifs du nouveau quartier. Ainsi, pour assurer cette harmonie, des haies vives formant clôtures seront plantées par l'aménageur sur les parcelles privatives. Ces plantations sont repérées sur le plan de composition par les légendes suivantes : « Haie à poursuivre jusqu'à une façade en alignement » et « Haie obligatoire & retrait de 3m ». Ces haies peuvent être doublées d'un grillage de 1,50 mètre de haut, au frais du propriétaire, posé en arrière de celles-ci, à 70cm minimum de la limite. Au contact de l'aire de stationnement non close et dans le cas de l'implantation de la haie en limite d'espace public, la haie peut se retourner sur la profondeur de l'aire de stationnement.

2. En limite des emprises publiques non ouverte à la circulation

La haie, indiquée sur le plan de composition par la légende « Haie obligatoire & retrait de 3 m » sera implantée en limite d'espace public. Elle peut être doublée d'un grillage de 1,50 mètre de haut maximum, au frais du propriétaire, posé en arrière de celle-ci, à 70 cm minimum.



3. En limite séparative dans la marge de recul

Lorsque le plan de composition indique une obligation d'implantation de la haie au-delà de la zone de la marge de recul, la limite parcellaire ne peut être signalée sur la profondeur de cette marge de recul, soit 3m, que par une bordure arasée implantée en mitoyenneté. Tout autre dispositif est interdit.

4. En limites séparatives et de fond de parcelle au-delà de la marge de recul

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,50 m. Elles seront constituées :

- Soit d'une haie vive qui pourra être doublée d'un grillage ne dépassant pas 1.50 m de haut.
- Soit d'un muret (parpaings enduits lisses et peinture ou pierres apparentes) de 0,40 m maximum de hauteur associé à une haie vive ou surmonté d'éléments de clôtures ajourés de type grille, lisses (de préférence bois), grillage... l'ensemble n'excédant jamais 1,50m de hauteur. Au contact de l'aire de stationnement et sur toute sa profondeur la réalisation de muret est interdite.
- Soit exceptionnellement de palissades bois d'une hauteur maximum de 1,50 m, sous réserve de l'accord exprès de l'Architecte Conseil.

Afin de préserver l'intimité des terrasses, il sera autorisé temporairement la mise en place de pare-vues en limite séparative et en prolongement de l'habitation qui auront une hauteur maximale de 1.80m sur 4m maximum de profondeur dans l'attente de la mise en place et du développement de haies denses.

Dans tous les cas, les éventuels éléments de clôture accompagnant les haies vives décrits précédemment (grillages, muret, palissade bois et pare-vues) peuvent être implantés en mitoyenneté.

5. Les accès, portails et portillons de clôture

Les éventuels portails ou portillons d'entrée doivent s'ouvrir sur l'aire de stationnement non close et non directement sur la voie de desserte.

D'autres portillons pourront être autorisés sur les espaces communs et sur les zones gazonnées si ceux-ci n'entravent pas leurs usages, leurs fonctions et ne mettent pas en péril les plantations arbustives ou de hautes tiges présentes.

Les piles de portail devront rester discrètes (simple bâti de bois ou métal masqué par la haie, piles de maçonnerie composées avec la façade de la maison...). Le portail lui-même restera sobre, il sera réalisé en un seul matériau. L'utilisation du PVC pour les portails et portillons est proscrite.

Les portillons, en bois, métalliques ou aluminium n'excéderont pas 1.20m de hauteur. Leurs teintes s'harmoniseront avec les menuiseries de la construction principale.

c. Clôtures dans les secteurs permettant la réalisation d'au moins 10 logements, visés par des OAP

Dans les secteurs visés par les OAP, l'aménageur définira des règles conformes à celles-ci-dessus mais qui pourront être plus restrictives.

A titre indicatif : OAP avec opérations permettant la réalisation d'au moins 10 logements

OAP1 - secteur de la Gare	OAP11 - Les Ecaries
OAP3 – Rue de Bellevue	OAP12 - Les Répondres
OAP4 - Rue Bonne Fontaine	OAP13 - Rue du petit Talmont / rue de Bellevue
OAP5 - Rue Sainte-Anne	OAP14 – Les Nouies / r Moulin Baudrin
OAP10 – Rue de Bel Air (entrée Nord aggro)	

5.1.4.5 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour la restauration de murs de clôtures à l'identique,
- pour la création de clôtures semblables aux clôtures existantes régulièrement édifiées sur l'unité foncière concernée ou dans son environnement proche.

5.2. Dispositions relatives aux constructions et éléments inventoriés au titre des éléments de paysage et de patrimoine à préserver ou à mettre en valeur

Les obligations en matière de préservation du patrimoine sont fixées dans les règles générales (titre II, **chapitres 2.3 et 3.2**) du règlement.

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées par les O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions doivent être compatibles.

5.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées par les O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions doivent être compatibles.

ARTICLE 6 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 3-1) du règlement.

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées par les O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions doivent être compatibles.

De surcroît, en secteurs Ub et 1AU, les opérations d'au moins 6 logements devront conserver un ou des espace(s) vert(s) commun(s) représentant au moins 5 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 7 STATIONNEMENT

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

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées par les O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions doivent être compatibles.

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.

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées par les O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions doivent être compatibles.

CHAPITRE 2. ACTIVITES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (ZONES Ue, Uec, 1AUe, 1AUec, 2AUe)

Traduction réglementaire du P.A.D.D.

En tant que traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D. relatives aux activités économiques, les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones à dominante d'activités Ue et AUe (cf. règlement graphique), amenées à recevoir de nouvelles constructions :

- Les zones Ue et Uec sont constructibles,
- Les zones 1AUe et 1AUec, zones dites ouvertes à l'urbanisation, sont constructibles, dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- Les zones 2AUe, zones dite "fermée à l'urbanisation" ne sont qu'aménageables et constructibles à plus long terme. Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ces règles générales peuvent être assorties de règles spécifiques pour les zones suivantes :

- Zones Ue : zones d'activités existantes de Beausoleil (Nord) et des Berthaudières et sites d'activités de la rue du Vigneau et de la rue du Ballon,
- Zone Uec : zones d'activités à dominante commerciale existant (Beausoleil Nord),
- Zone 1AUe : zone en projet destinée à l'accueil d'activités économiques (extension de la zone de Beausoleil Nord),
- Zone 1AUec : zone destinée à des activités économiques à dominante commerciale (zone de Beausoleil Sud),
- Zones 2AUe : zones destinées à des activités économiques, fermées à l'urbanisation en l'état*.
- Secteurs concernés par des OAP - orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du PLU). Les conditions d'aménagement et d'équipement des zones AU sont définies dans le présent règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. O.A.P. - pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les futures opérations d'aménagement, travaux et constructions prévues sur ces secteurs devront être compatibles.

Ces O.A.P. pourront être précisées pour les zones 2AUe ou 2AUec lors de procédures de modification ou de révision du PLU, nécessaires pour les ouvrir à l'urbanisation.

- * Dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, les zones 2AUe, destinées aux activités économiques ne font pas l'objet de dispositions réglementaires définissant leurs conditions d'aménagement. Ces dispositions seront précisées lors de procédure de modification ou de révision du PLU nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation tout ou partie des zones concernées.



SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES****1.1. Destinations des constructions dans les zones à dominante d'activités économiques****a. Règles générales**

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

*** cf. article 2 suivant : destinations soumises à des conditions particulières pour être autorisées.**

Le changement de destination d'une construction existante est autorisé dès lors que la destination future correspond à l'une de celles autorisées ci-dessus.

b. Règles particulières par secteur

Sont en outre interdites :

b.1 En zones Ue et 1AUe (hors secteurs Uec et 1AUec).

- les constructions nouvelles destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sauf cas visés à l'article 2,

b.2 En zones Ue des Berthaudières, de la rue du Vigneau et de la rue du Ballon,

- les constructions destinées à la restauration,
- le changement de destination des bâtiments en commerces de détail,

b.3 En zones Uec et 1AUec,

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées aux entrepôts, sauf ceux directement liés et nécessaires aux activités admises dans la zone concernée,

b.4 Dans la zone 2AUe,

- toute nouvelle construction et installation en l'attente de l'ouverture :à l'urbanisation du secteur concerné, à l'exception des ouvrages et travaux d'intérêt général, visés au Titre 1, chapitre 5.

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

Sont interdits :

- les dépôts de ferrailles, de déchets ou de matériaux divers, non liés aux activités autorisées,
- 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 de la 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 affouillements et exhaussements du sol à l'exception des cas visés à l'article 2.

Et en zones Uec, 1AUe et 1AUec :

- les dépôts de véhicules hors d'usage.

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1. Destinations de constructions soumises à des conditions particulières****a. Règles générales**

Sont admises sous condition :

- La création d'un logement de fonction ou de gardiennage, à condition :
 - o que ce logement soit strictement lié et nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance de construction(s) à usage d'activités édifiées dans le secteur et qu'il soit destiné aux personnes dont la présence permanente ou ponctuelle est indispensable et justifiée,
 - o que ce logement soit intégré au volume de la construction à usage d'activités,
 - o que la surface de plancher de ce logement n'excède pas 30 m².
- Les constructions et le changement de destination de bâtiments destinés au commerce de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que cet usage ne représente pas l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement de locaux dédiés à la vente liée à une activité de production artisanale ou industrielle sur la zone pourra être autorisé (showroom par exemple).
- 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.

b. Règles particulières en fonction des secteurs

- Les constructions destinées à l'artisanat et/ou au commerce de détail dans les conditions suivantes :
 - o En zone Ue de Beausoleil Nord,
à condition qu'elles résultent d'un changement de destination d'un bâtiment et que leur surface de vente soit supérieure à 300 m² (sauf à considérer l'entité du bâti existant indivisible à la date d'approbation du présent P.L.U.) et inférieure à 1 000 m².
 - o En zone Uec et 1AUec,
à condition que la surface de vente de la construction ou de la cellule commerciale soit supérieure à 300 m²,
- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient admises uniquement en zones Ue et 1AUe.
- Les constructions destinées aux entrepôts, à condition :
 - o qu'elles soient admises uniquement en zones Ue et 1AUe,
 - o qu'elles soient admises en zones Uec et 1AUec sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone concernée.

Dans les zones 1AUe et 1AUec, concernées par des O.A.P.

- les constructions nouvelles destinées aux activités sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone 1AUe ou 1AUec concernée (cf. pièce n° 3 du PLU – O.A.P.).

2.2. Usages et affectations de sols soumises à des conditions particulières dans les zones Ue, 1AUe à vocation principale d'activités

- La rénovation et l'aménagement des constructions destinées à l'habitation et de leurs éventuelles annexes, tel qu'elles existent à la l'approbation de la révision du PLU (le 28/01/2020) et sans augmentation de leur emprise au sol ou de leur surface de plancher.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers (liés aux activités autorisées) à condition que soient mises en œuvre 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, d'installation ou au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages et de travaux d'intérêt général répondant à une mission de service public (exemple : passage de réseaux, réalisation d'ouvrages notamment de gestion hydraulique et d'infrastructures d'intérêt général) ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

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 règlementée

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes),
- aux ouvrages techniques liés et nécessaires aux constructions admises dans la zone tels que silos, cuves, ponts roulants, etc., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, tours de séchage... cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Zones	Toiture à pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit	Toiture terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère
Ue	• Dans toutes les zones, à moins de 10 m des limites des zones Ub à dominante d'habitat : 7 m • Dans la zone de Beausoleil Nord uniquement : ○ Pour les bâtiments implantés à moins de 60 m de la limite d'emprise de la RD 758 : 10 m ○ Au-delà de 60 m de la limite d'emprise de la RD 758 : 15 m ○ Des hauteurs moindres pourront être exigées pour préserver le point de vue sur le clocher de l'église depuis la RD 758 • Dans les autres zones : non réglementé	
Uec	15 m	

.../...

Zones	Toiture à pentes	Toiture terrasse
	Hauteur mesurée à l'égout du toit	Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère
1AUe	• Bâtiments implantés à moins de 60 m de la limite d'emprise de la RD 758 : 10 m • Au-delà de 60 m de la limite d'emprise de la RD 758 : 15 m • Des hauteurs moindres pourront être exigées pour préserver le point de vue sur le clocher de l'église depuis la RD 758	
1AUec	• A moins de 10 m des limites des zones Ub à dominante d'habitat : 9 m • Bâtiments implantés à moins de 40 m de la limite d'emprise de la RD 758 : 7 m • Au-delà de 40 m de la limite d'emprise de la RD 758 : 15 m	

En zone 1AUe et 1AUec, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent préciser les hauteurs de constructions.

Pour les bâtiments à usage d'habitation existants, tous travaux de réfection ou la reconstruction à l'identique d'un bâtiment à usage d'habitation ne doivent pas augmenter la hauteur du bâtiment 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. Voies et emprises publiques

a. Règles générales

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; **2.1. et 2.2.**

b. Règles applicables en agglomération

Le nu de façade des constructions et les installations doit respecter un recul de :

- 20 m minimum de la limite d'emprise de la RD 758 (en zone Ue de Beausoleil et en zones 1AUe et 1AUec),
- 3 m minimum de la limite des autres voies et cheminements « doux » en compatibilité, le cas échéant, avec les OAP des secteurs concernés (cf. pièce n°3 du PLU). L'implantation des bureaux est autorisée à l'alignement de ces voies et cheminements « doux », sans surplomb, à condition de s'intégrer de manière harmonieuse à son environnement ;
- 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau,
- 10 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie SNCF.

L'implantation des constructions et installations est autorisée à l'alignement des autres emprises publiques, sans surplomb, ou en recul de celles-ci.

Les reculs exigés par rapport aux voies ne s'appliquent pas au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve que les extensions ne réduisent pas davantage la distance que respecte la construction existante par rapport à la voie concernée.

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas visés à l'article 3.2.3 suivant.

Le long des voies départementales, les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux doivent respecter un recul minimal de 7 m mesure à compter du bord de la chaussée des voies.

En zones 1AUe et 1AUec, l'implantation des constructions et installations doit en outre être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

c. Cas particulier

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mat d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mat et pale compris).

3.2.2. Limites séparatives

a) Règles générales

En zone Ue, Uec, 1AUe et 1AUec, les constructions doivent être édifiées en tout point :

- soit en strict limite séparative avec réalisation d'un mur coupe-feu
- soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives,
- en respectant une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives communes avec des zones à dominante d'habitat (cf. reculs minimum de 10 mètres des zones Ub et 1AUa concernées).

sauf dans le cas visé au b) suivant.

En zones 1AUe et 1AUec, l'implantation des constructions et installations doit en outre être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

b) Cas particulier

Peuvent être admises en limite de zones à dominante d'habitat (Ub, 1AUa), des annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, mesurée au droit de la limite séparative, à condition que ces annexes ne présentent pas de risque de nuisances ou de dangers pour le voisinage et l'environnement, à travers leurs usages et destinations (cf. produits, matériels, process... susceptibles d'être abrités dans ces annexes).

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mat d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mat et pale compris).

3.2.3. Dispositions particulières

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

- Pour les constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières ;
- Pour les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- Pour les réseaux d'intérêt public ;
- Pour les installations et les ouvrages ou équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2.
- lorsqu'il s'agit, dans un secteur d'activité commerciale et artisanale, d'enclos destinés à masquer les dépôts liés à l'activité autorisée dans le but d'améliorer l'impact sur l'environnement.
- 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 de cette construction peut s'inscrire dans son prolongement ou selon un retrait ou un recul supérieur à celui-ci (de telle manière qu'elle ne réduise pas davantage la marge de recul existante) ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de paysage ou de patrimoine identifié au règlement graphique, identifiés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;(cf. Titre II des Dispositions Générales, chapitre 2, 2°) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Non règlementé.

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

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment de la végétation existante et des constructions voisines.

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), le choix des couleurs (couleurs mates, non réfléchissantes).

4.1.2. Toitures et façades

En toute zone Ue, Uec, 1AUe, 1AUec, sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le recours à des "moyens de fortune".
- les bardages brillants,
- les couleurs vives en façade.

Les couleurs vives en façade seront autorisées uniquement sur des petites surfaces, sur les menuiseries ainsi que sur les enseignes commerciales.

4.1.3 Autres aspects réglementaires applicables en zone 1AUe et 1AUec

Les coffrets en bordure des voies devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

Les opérations d'aménagement et les constructions admises en zone 1AUe doivent être conclues en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour la zone 1AUe concernée (cf. pièce n° 3 du PLU). Elles doivent en ce sens prendre en compte les dispositions relatives aux aspects extérieurs de constructions précisées par ces orientations d'aménagement.

4.1.4. Clôtures

4.1.4.1 Dispositions générales

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 doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements) identifiées sur les documents graphiques réglementaires au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les opérations d'aménagement et les constructions admises en zones 1AUe et 1AUec doivent être en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour ces zones 1AUe (cf. pièce n° 3 du PLU). Elles doivent en ce sens prendre en compte les dispositions relatives aux clôtures précisées par ces orientations d'aménagement.

4.1.4.2 Types de clôtures admis

Dans le cas où les clôtures seront édifiées, elles respecteront les dispositions suivantes :

- A l'alignement de la voie ou sur la marge de recul définie à l'article 3.2.1, les clôtures doivent être constituées :
 - o soit par une bordurette avec un grillage esthétique dont la hauteur est limitée à 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive.
 - o soit par une bordurette doublée d'un ensemble composé par un talus engazonné et planté de végétaux arbustifs implantés au minimum à 2 mètres en retrait de l'alignement.
 - o soit par un mur enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses de bois, doublé ou non d'une haie vive.

Les haies implantées pourront être doublées à l'intérieur de la parcelle par un grillage esthétique, à fixer avec ou sans soubassement sur des poteaux en métal laqué dont la couleur sera en harmonie avec le bâtiment principal.

Dans le cadre du traitement de l'entrée principale, il est autorisé sur une largeur maximale de 12 mètres, l'emploi :

- o de murs pleins enduits et peints, dont la hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres,

Dans tous les cas, et afin de repérer et d'identifier les entreprises, l'entrée principale devra être « marquée » (exemple : deux piliers enduits et peints d'une hauteur maximale de 2 mètres....).

La mise en place de portail est autorisée (et ce compris sur les accès de services).

- En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées par :
 - o soit par des murs pleins enduits et peints, dont la hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres,
 - o soit par un grillage esthétique avec ou sans soubassement fixé sur des poteaux en métal peint ou laqué (en forme de « T » ou « Rond »), d'une hauteur maximale de 2 mètres qui pourra être doublé d'une haie arbustive plantée au minimum à une distance de 1 mètre de la limite de propriété et dont la hauteur est limitée à 2 mètres, ou recouvert de végétaux grimpants.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Une hauteur et un matériau différents pourront être admis dès lors qu'ils sont justifiés par le respect d'autres réglementations et notamment au titre des installations pour la protection de l'environnement.

Remarque : Si la haie est implantée à 2 mètres minimum de la limite de propriété, sa hauteur peut excéder 2 mètres.

Les clôtures délimitant les aires de stockages seront obligatoirement végétalisées.

En zone 1AUec, les clôtures situées en limite Est et limite Sud de la zone (en limite des espaces naturels) devront être constituées de haies de type bocager doublées ou non de grilles ou grillages esthétiques.

4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Les aires de circulations recevant des véhicules légers, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (en dehors de zones sensibles à des risques de pollution accidentelle) : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

La surface des espaces non imperméabilisés à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 10% de la superficie totale de l'unité foncière du projet. Les toitures végétalisées et les façades végétalisées sont prises en compte dans le calcul de cette surface.

Les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide d'un revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.

5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes de qualité devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en type d'essences.

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.

En tout secteur, les aires de dépôts extérieures doivent être insérées dans leur environnement par un traitement paysager à base de plantations.

Les aires de stockage ne doivent pas nuire à l'image de l'ensemble des zones d'activités :

dans les marges de recul définies à l'article 3.2.1 le long de la RD 758, la réalisation de dépôts de matériels ou de matériaux y est donc interdite.

Pour les entreprises situées le long de la RD 758, Les opérations d'aménagement et les constructions admises en zones 1AUe doivent être en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour ces zones 1AUe (cf. pièce n° 3 du PLU). Elles doivent en ce sens prendre en compte les dispositions relatives aux plantations, haies, espaces verts à conserver ou à recréer, précisées par ces orientations d'aménagement.

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

Les obligations sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

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 places de stationnement peuvent être satisfaites par des aires de stationnement mutualisées.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière de réseaux sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

CHAPITRE 3. EQUIPEMENTS

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

(SECTEURS U)

CARACTERE DES ZONES DESTINEES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF (U)

Les secteurs U correspondent aux secteurs spécifiquement destinés à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif. Elles sont localisées sur le secteur au Sud de l'agglomération, recevant l'essentiel des équipements scolaires, sportifs, culturels et associatifs.

Ce sont des zones destinées aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, d'enseignement, de santé et d'action sociale.

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS 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 interdites toutes **constructions** destinées à :

- L'exploitation agricole ou forestière,
- L'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2 suivant,
- Le commerce et les activités de service à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 suivant,

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,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les activités à usage industriel, artisanal, agricole.
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- 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 dans les zones, selon les destinations et les sous-destinations ou le type d'activités autorisés dans ces zones.

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

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

- **Habitation, y compris ses annexes**, à condition :
 - o qu'elles soient dédiées au logement :
 - . des personnes nécessaires pour assurer la surveillance de proximité ou le gardiennage du site (logement de fonction) ou directe, nécessitant une présence permanente à proximité sur la zone UI concernée,
 - . des personnes directement liées à la vocation de la zone (logements de fonction liés aux équipements accueillis sur la zone),
 - o que la **surface de plancher du logement ne dépasse pas 100 m²** ;
 - o que les **annexes** de la construction principale destinée au logement de fonction pouvant être admises sur la zone n'excèdent pas une emprise au sol totale (cumulée) de **20 m²** et soient implantées **à moins de 20 m du logement**.
- **Hébergement** à condition qu'il soit à vocation sociale,
- **La construction destinée à la restauration** à condition :
 - o qu'elle soit directement liée au fonctionnement de la zone et compatible avec sa vocation générale ;
 - o qu'elle soit de préférence intégrée aux constructions d'équipement d'intérêt collectif autorisées sur la zone.

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 bâtiments dont la destination est autorisée dans la zone **n'est pas réglementée**, sauf dans les cas spécifiques suivants :

- L'emprise au sol des bâtiments destinés à l'habitation (logement de fonction) est limitée au regard des dispositions précisées à l'article 2.1 précédent et à l'article 3.1.2 suivant.
- Le cumul d'emprise au sol des annexes liées au logement de fonction est limitée à 20 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les zones à l'exception des constructions destinées à l'habitation (cf. ci-après).

La hauteur maximale de la construction destinée à l'habitation (logement de fonction) est limitée à 9,5 mètres à l'égout de toiture ou à 10,5 mètres au sommet de l'acrotère, si cette construction n'est pas directement intégrée à une construction d'intérêt collectif autorisée dans la zone.

La hauteur maximale des annexes est limitée comme suit :

Hauteur maximale des annexes du logement de fonction mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère		Cas de l'annexe à toit mono-pente implantée en limite séparative
à plus de 3 m des limites séparatives	A 3 m ou à moins de 3 m des limites séparatives	Hauteur maximale du mur en limite séparative
5 m à l'égout	3,2 m à l'égout	3,2 m
5,5 à l'acrotère	3,7 à l'acrotère	

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

- a. Règles générales en dehors de l'agglomération

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; 2.1. et 2.2.

- b. Règles générales en agglomération

Le nu de façade des constructions doit respecter un recul de 3 mètres au minimum de la limite d'emprise des voies (autres que voies départementales) et cheminements doux.

L'implantation des constructions et installations est autorisée à l'alignement des autres emprises publiques, sans surplomb, ou en recul de celles-ci.

En cas de nécessité ou d'impossibilité à respecter la règle ci-dessus, notamment en cas de besoin d'extension d'un bâtiment ou équipement existant, une implantation à l'alignement peut être autorisée.

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

Par rapport aux limites des zones Ua, Ub, 1AUa, 2AUa, toute construction présentant une hauteur supérieure à 7 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère devra respecter un retrait minimal de ces limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre de ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

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

- Pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, comme cela est précisé aux dispositions générales (cf. Titre I chapitre 5, 2°),

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- 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 ; **2.2.1**

Constructions destinées à l'habitation (logement de fonction) :

Lorsqu'elles ne sont pas directement intégrées à un bâtiment ou équipement d'intérêt collectif, les façades et toitures des constructions destinées à l'habitation (logement de fonction) et de leurs annexes doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec les équipements d'intérêt collectif les plus proches et/ou respecter les dispositions prévues pour les constructions destinées à l'habitation en zone à dominante d'habitat (cf. chapitre 1 du Titre III). Dans ce cas, s'appliquent les dispositions des 5.1.2 et 5.1.3 du chapitre 1 du Titre III.

4.1.2. Clôtures

4.1.2.1 Dispositions générales

L'édification de clôtures est facultative.

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) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres.

Les clôtures doivent :

- prendre en compte les plantations existantes (haies, arbres) d'intérêt paysager identifiées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- être doublées d'un accompagnement végétal si elles sont réalisées sous forme de grillages.

4.1.2.2 Types de clôtures interdits

Sont interdits :

- les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton brut, ...), de plus de 0,50 mètre de hauteur,
- les filets et films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...).

4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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 7 STATIONNEMENT

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

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 places de stationnement peuvent être satisfaites par des aires de stationnement mutualisées.

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. ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (SECTEURS Aa, Ab, An, Av, Ad, Ah, Ae1, Ae2, Ae3 Aft, Aft2, Ar, As)

CARACTERE DES ZONES AGRICOLES (secteurs Aa, Ab, An, Av, Ad, Ah, Ae1, Ae2, Ae3, Aft, Aft2, Ar, As)

La zone agricole est dite « zone A ».

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

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

La zone agricole comprend les secteurs suivants :

- Un secteur « Aa » : secteur correspondant aux parties de territoire affectées strictement aux activités et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le secteur agricole « Aa » autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Le secteur 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.
- 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 agricoles.
- Un secteur « An » : secteur couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux, écologiques ou paysagers, englobant notamment des continuités écologiques situées en zone agricole, à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux.
- Un secteur « Av » : secteur agricole présentant un intérêt viticole au regard du classement des terrains en AOC ou en VDQS.
- Un secteur « Ad » : secteur permettant des dépôts de terres (non polluants), issus d'activités économiques en lien ou non avec les activités agricoles.
- Des secteurs Ar : secteurs à fort intérêt patrimonial et/ou architectural (abritant des bâtiments remarquables).
- Un secteur « Ae1 » : secteur situé en continuité de l'agglomération (dans un contexte agricole), permettant le développement d'une activité économique en lien avec l'activité agricole.
- Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), localisés en zone agricole, permettant la construction dans les conditions précisées au règlement de la zone. Ces différents secteurs (STECAL) se distinguent les uns des autres en fonction de leur destination principale :
 - **secteur Ah** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné principalement à la construction à usage d'habitation.
 - **secteurs Ae2 et Ae3** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des sites occupés par des constructions existantes destinées à des activités économiques, distinguant selon leur destination principale, le secteur Ae2 recevant des activités de secteur secondaire, le secteur Ae3 accueillant une entreprise de pension canine.

- **secteurs A1t et A1t2** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation liée au tourisme et aux activités récréatives, culturelles et de loisirs, permettant le changement de destination de bâtiments existants (cf. annexe 3 du règlement), l'aménagement d'aire naturelle de camping, aire de passage et aire de camping-cars pouvant comprendre des activités récréatives et de loisirs liées au tourisme. Le secteur **A1t2** peut aussi recevoir des constructions légères d'hébergement de loisirs (type chalets).
- **secteur As** : secteur correspondant au site recevant l'unité de traitement collectif des eaux usées (station d'épuration communale) et destiné aux constructions et équipements d'intérêt collectif liées et nécessaires à l'unité de traitement des usées.

Les secteurs exposés au risque d'inondation

Certains secteurs de la zone agricole, exposés au risque d'inondation identifié sur le règlement graphique du PLU conformément à sa légende (cf. trame spécifique), sont également soumis aux dispositions précisées au 1.1. du chapitre 1 du Titre II du présent règlement.

Tout projet pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes et s'il ne peut écarter tout risque de dégradation de l'environnement en cas d'inondation.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A (secteurs Aa, Ab, An, Av, Ad, Ah, Ae1, Ae2, Ae3 A1t, A1t2, Ar, 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 :

Dans l'ensemble de la zone A,

- Les constructions et installations, dont les destinations incompatibles avec la vocation des zones définies précédemment en zone agricole ne sont pas mentionnées à l'article 2 suivant.
- Les occupations et 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.

Dans les secteurs Ab, Ad, An, Ar et Av,

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

Dans les secteurs de la zone agricole concernés par le risque d'inondation identifié sur le règlement graphique du PLU conformément à sa légende (cf. trame spécifique)

Tout projet susceptible d'être admis selon les dispositions de l'article 2 suivant et celles précisées au 1.1 du chapitre 1 du Titre II du présent règlement pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes et s'il ne peut écarter tout risque de dégradation de l'environnement en cas d'inondation.

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

2.1 En secteur Aa,

Sont admises sous conditions particulières :

- 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 :
 - o 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,

- o 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 de logement(s) de fonction supplémentaire(s) pour en assurer la surveillance permanente et rapprochée,
 - o ce logement de fonction doit être nécessaire à un projet agricole inscrit dans la durée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
 - o l'exploitant ne doit pas déjà occuper un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement réhabilitatoire),
 - o ce logement doit être implanté :
 - . soit au sein ou à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité, sans que la distance n'excède 150 m d'un des bâtiments principaux existants de l'exploitation,
 - . soit dans la continuité d'un groupement de constructions existantes (bourg, village, hameau, lieu-dit), pour favoriser son intégration, proche des bâtiments constitutifs du siège d'activité agricole, ou d'un bâtiment agricole nécessitant une présence permanente sur place.
 - o cette construction doit justifier d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes.
- les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente mètres carrés (30 m²).
 - 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, vente de produits...) ou pour une activité de commerce de détail liée à l'exploitation (vente directe de produits à la ferme...) à condition que ce changement de destination :
 - o 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 ;
 - o soit réalisé dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante ;
 - o soit situé à proximité du siège principal de l'exploitation ;

2.2 Dans la zone A (ensemble des secteurs A indicés)

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, sous conditions suivantes :
 - o ils doivent être 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, etc.) ;
 - o ils ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où ils sont implantés (cf. art. L.151-11 du Code de l'urbanisme) ;
 - o ils ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages (cf. art. L.151-11 du Code de l'urbanisme).
 - o et en secteurs An et Av, il n'existe pas d'autre alternative à l'implantation de ces ouvrages dans ces secteurs,
 - o * les éoliennes, incompatibles avec le voisinage de zones habitées, doivent être implantées à 500 m minimum des habitations existantes et en dehors des secteurs An, mais le survol des pales d'éoliennes est admis au-dessus des secteurs An.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux activités agricoles et aux équipements et ouvrages d'intérêt collectif et services publics.

2.3 Dans la zone A à l'exception des secteurs Ac, Ad, Av, Ar

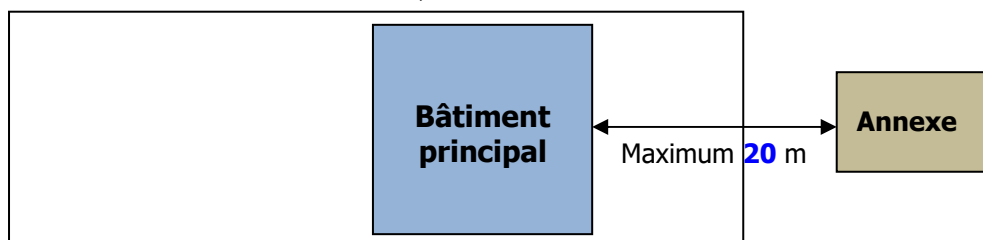
- L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation (localisées en zone agricole)*, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- Lorsqu'elle est réalisée de manière horizontale (ou latérale) par rapport à la construction existante, le cumul d'emprise au sol d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent PLU (le 28/01/2020), ne dépasse pas 40 m² ;
 - L'extension par surélévation de la construction existante à compter de la date d'approbation du présent PLU (le 28/01/2020) ne doit pas excéder la hauteur de construction précisée à l'article 3.1.2 suivant ;
 - l'extension projetée ne s'accompagne pas de la création 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, doit être 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 ;
 - et en zone exposée au risque d'inondation (tel qu'elle est identifiée sur le règlement graphique selon l'atlas des zones inondables du Lac de Grand-Lieu), à condition de respecter les dispositions précisées au chapitre 1.1 du Titre II, définies en application du PGRI.
- * Ces possibilités d'extension mesurée des constructions principales concernent aussi le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifié au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme, tel qu'énoncé ci-après.

En secteur Ar (secteurs à fort intérêt patrimonial identifiés sur le règlement graphique en zone A), ces extensions ne sont pas admises.

2.4 Dans la zone A à l'exception des secteurs As, Ad, Av

- 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 création et l'extension d'annexes des constructions existantes destinées à l'habitation (localisées en zone agricole) à condition que les annexes respectent les conditions suivantes :
 - les annexes créées (création et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du PLU (28/01/2020) ne doivent pas excéder un cumul d'emprise au sol de **40 m²**, (hormis pour les piscines non couvertes) ;
 - en zone A, hors secteurs Ah, la distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol – cf. schéma indicatif ci-après), sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;



- Le changement de destination de bâtiments existants identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme, sur le règlement graphique conformément à la légende et à l'annexe 3 du présent règlement, si l'ensemble des conditions est réuni :

- o le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité ;
- o le bâtiment est destiné soit à l'habitation, soit à l'hébergement touristique de loisirs ou à une activité de commerce de détail ou de restauration liée au tourisme, selon les dispositions complémentaires fixées à l'annexe 3 du présent règlement ;
- o la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- o l'accès à ce bâtiment ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale.
- o le respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L.111-3 du Code rural.
- o **L'autorisation de changement de destination sera aussi subordonnée au respect d'éventuelles dispositions complémentaires, précisées pour certains cas inventoriés à l'annexe 3 du présent règlement. Ces prescriptions complémentaires ont la même portée juridique que le règlement.**
- 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.

2.5 Dans la zone A à l'exception des secteurs An, Ad et Av

- la réalisation d'abris simples pour animaux, à condition :
 - o qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination ;
 - o qu'ils soient réalisés en construction légère sans fondation, aisément démontable ;
 - o qu'ils soient réalisés en construction en bois de qualité et couverts en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire.

2.6 Dans le secteur Ah

En plus des dispositions des articles 2.2, 2.3 et 2.4, sont également admises dans le secteur Ah,

- Les constructions principales destinées à l'habitat et le changement de destination de bâtiments existants à des fins de création d'habitat ou d'hébergement touristique de loisirs ou d'activité de commerce de détail ou de restauration liée au tourisme sous conditions :
 - o tout projet doit être compatible s'il y a lieu, avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du PLU) définies pour le secteur concerné,
 - o les constructions principales doivent être implantées en dehors des espaces à constructibilité limitée indiquée sur le règlement graphique conformément à sa légende et doivent respecter les règles d'implantation de constructions précisées à l'article A 3.2 suivant ;
 - o les constructions principales doivent respecter les règles de réciprocités rappelées à l'article L.111-3 du Code rural ;
 - o l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - o la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
 - o et en zone exposée au risque d'inondation (tel qu'elle est identifiée sur le règlement graphique selon l'atlas des zones inondables du lac de Grand-Lieu), les constructions doivent respecter les dispositions précisées au chapitre 1.1 du Titre II, définies en application du PGRI.

2.7 Dans le secteur Ae1 (secteur destiné à des activités économiques, en lien avec l'activité agricole)

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que la construction de nouveaux bâtiments, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o Les constructions existantes ou projetées doivent avoir pour destination ou sous-destination :
 - . l'exploitation agricole,
 - . et/ou le commerce et des activités de services, en lien avec l'activité agricole, à l'exclusion des sous-destinations « hébergement hôtelier et touristique » et « cinéma »,
 - . et/ou des établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale ou autres équipements recevant du public, en lien avec l'activité agricole,
 - o Les constructions doivent respecter une emprise au sol maximale sur le secteur Ae1, fixée à l'article 3.1.1 suivant,

- o L'implantation de constructions doit être établie en dehors de la zone non constructible précisée sur le règlement graphique. Sont admis dans cette zone, les ouvrages d'assainissement non collectif d'eaux usées et les ouvrages de gestion d'eaux pluviales.
- les dépôts de matériaux divers, des aménagements légers et les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux activités existantes sur le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles pour l'environnement humain et/ou naturel.

2.8 Dans le secteur Ae2 (secteur recevant des bâtiments destinés à des activités économiques)

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées à l'industrie ou à des activités d'entrepôt et de bureaux liés à l'artisanat, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - o les constructions existantes ou projetées doivent abriter des activités compatibles avec l'environnement du site et avec la proximité de l'habitat existant,
 - o le cumul d'extension(s) des bâtiments existants réalisée(s) à compter de la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 20 % de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (28/01/2020) ;
 - o la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet.
- les dépôts de ferrailles, matériaux divers nécessaires aux activités existantes sur le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles pour l'environnement humain et/ou naturel.

2.9 Dans le secteur Ae3 (secteur recevant des bâtiments destinés à des activités économiques)

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes liées à l'habitat et la construction nouvelle liée et nécessaire aux activités de services existantes, spécifiquement destinées à l'accueil de chiens, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - o Les constructions existantes ou projetées doivent abriter des activités compatibles avec l'environnement du site et avec la proximité de l'habitat existant,
 - o le cumul d'extension(s) des bâtiments existants au sein du secteur Ae3, à compter de la date d'approbation du PLU, ne doit pas excéder **30 %** de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (28/01/2020) ;
 - o la création de nouveau(x) bâtiment(s) destiné(s) aux activités admises dans le secteur ne doit pas excéder une emprise au sol de 200 m², à compter de la date d'approbation du PLU (28/01/2020).

2.10 Dans les secteurs Aït et Aït 2

En plus des dispositions des articles 2.2, 2.3 et 2.4, sont également admis,

- en secteurs Aït et Aït2, l'aménagement d'aire naturelle de camping, de terrain de camping, d'aire pour camping-cars ou d'aire pour des gens de passage et la construction de locaux sanitaires ou utilitaires à condition :
 - o que ces locaux soient liés et nécessaires au fonctionnement du camping, aire naturelle de camping...
 - o que le cumul d'emprise au sol de ces locaux réalisés au sein de ce sous-secteur, n'excède pas 30 m².
 - o que la desserte de ces locaux par les équipements et leur raccordement à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur soient assurées,
 - o et en secteur Aït2, la construction d'hébergements légers de loisirs dans une limite de cumul d'emprise au sol de 160 m², chacune des constructions ne pouvant excéder 20 m², à condition qu'elles ne créent pas d'accès nouveau sur la RD 95.

2.11 Dans le secteur Ad

- des dépôts de terres, liés à des activités économiques pouvant être autres qu'agricoles, à condition qu'ils soient réalisés en retrait d'au moins 10 mètres du cours d'eau marquant la limite Sud du secteur Ad (cf. règlement graphique) et à condition que ces dépôts ne génèrent aucun risque de nuisances ou de pollution de l'environnement, en particulier des sols et sous-sols ou de l'eau.

2.12 Dans le secteur As

- les nouvelles constructions et installations devant être destinées ou strictement liées et nécessaires à l'unité de traitement collectif des eaux usées.

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. Dans les secteurs Aa, Ab, An, Av, Ah et Aft, Aft2, à l'exclusion des secteurs Ae, As**Extensions des constructions principales à compter de la date d'approbation du PLU

Le cumul d'**extension(s)** des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas excéder une emprise au sol de 40 m². Ce cumul d'extension(s) en emprise au sol, est mesuré à compter de la date d'approbation du PLU (28/01/2020).

Une emprise au sol supérieure peut être admise, si l'extension est réalisée par la reprise et l'aménagement d'un bâtiment existant, présentant une emprise au sol supérieure à 40 m².

Construction d'annexes et extension d'annexes à compter de la date d'approbation du PLU

La réalisation de nouvelles annexes et l'extension d'annexes existantes à la date d'approbation du PLU (28/01/2020) ne doivent pas excéder un cumul d'emprise au sol de **40 m²** (pour les annexes réalisées à compter de la date d'approbation du PLU le 28/01/2020).

b. Dans le secteur Ah

L'emprise au sol de construction(s) principale(s) implantées sur l'unité foncière* (constructions existantes et nouvelles) ne devra pas dépasser les valeurs suivantes :

Superficie de l'unité foncière	Cumul d'emprise au sol maximale de construction(s) principale(s) sur l'unité foncière concernée
inférieure ou égale à 450 m ²	180 m² **
supérieure à 450 m ²	40 % de la superficie de l'unité foncière dans une limite de 300 m² **

****** Ces dispositions ne doivent pas s'opposer à la possibilité d'étendre de 40 m² l'emprise au sol de la construction principale existante telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, comme cela est prévu au paragraphe 3.1.1. 1. précédent.

Une emprise au sol supérieure peut aussi être admise si l'extension d'une construction principale est réalisée par la reprise et l'aménagement de bâtiment existant (joutant la construction principale), présentant une emprise au sol supérieure aux valeurs définies ci-dessus.

c. Dans le secteur Ae1

Le cumul d'emprise(s) au sol de constructions existantes et réalisées à compter de la date d'approbation du PLU (le 28/01/2020) ne devra pas excéder 20 % de la superficie du secteur Ae1.

d. Dans le secteur Ae2

Le cumul d'extensions de constructions existantes (constructions existantes et nouvelles) réalisées à compter de la date d'approbation du PLU (le 28/01/2020) ne devra pas excéder 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants sur l'unité foncière concernée.

e. Dans le secteur Ae3

Le cumul d'extension(s) de la construction existante, réalisées à compter de la date d'approbation du PLU (le 28/01/2020) ne devra pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant au sein du secteur Ae3.

La création de nouveau(x) bâtiment(s) destiné(s) aux activités admises dans le secteur Ae3 ne doit pas excéder une emprise au sol maximale de 200 m², mesurée à compter de la date d'approbation du PLU (28/01/2020).

f. Dans les secteurs Aft et Aft2

En plus des dispositions énoncées au 3.1.1. 1. précédent, à compter de la date d'approbation du PLU (28/01/2020),

- le cumul d'emprise au sol de nouvelles constructions ne doit pas excéder 40 m² en secteur Aft,
- le cumul d'emprise au sol de nouvelles constructions ne doit pas excéder 160 m² en secteur Aft2 et chacune des constructions ne peut excéder une emprise au sol de 20 m².

g. Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs Ab et An

L'emprise au sol des abris pour animaux ne peut excéder 20 m² par abri.

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,
- aux constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics (notamment aux éoliennes).
- aux constructions et installations agricoles.

a. Hauteur maximale des constructions principales

Les constructions principales ne peuvent excéder les hauteurs suivantes :

Hauteur maximale des constructions principales dans les secteurs suivants	Toiture à pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit (avec comble aménageable)	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (hors attique aménageable sur un niveau supplémentaire).
Aa, Ab, Ah, Aft, Aft2, An, Av Constructions principales destinées à l'habitat	6 mètres	7 mètres
Ae1 Nouvelles constructions et extensions des bâtiments existants	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture ou 10 m au sommet de l'acrotère.	
Ae2 Constructions destinées aux activités économiques	La hauteur des constructions doit respecter celle des bâtiments existants sur l'unité foncière concernée, à la date d'approbation du PLU (en cas de déconstruction / construction ou d'extension).	
Ae3 Constructions destinées aux activités de services existantes à la date d'approbation du PLU	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 mètres à au faîtage ou au point le plus haut de la construction.	

Hauteur maximale des constructions principales dans les secteurs suivants	Toiture à pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit (avec comble aménageable)	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (hors attique aménageable sur un niveau supplémentaire).
A/t et A/t2 Locaux sanitaires, techniques ou utilitaires liées à l'aire naturelle de camping ou à l'aire de camping-car	3,5 mètres	4 mètres
A/t2 Hébergements légers touristiques, de loisirs	5 mètres	5 mètres
As Constructions et installations liées et nécessaires à la station d'épuration	10 mètres	10 mètres

b. Hauteur maximale des annexes

La hauteur des annexes doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU (le 28/01/2020), sans pouvoir excéder les hauteurs suivantes :

Hauteur maximale des annexes des constructions principales dans les secteurs suivants	Hauteur maximale de l'annexe à l'habitation mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère		Cas de l'annexe à toit monopente implantée en limite séparative
	à plus de 3 m des limites séparatives	En limite ou à moins de 3 m des limites séparatives	Hauteur maximale du mur en limite séparative
Aa, Ab, Ah, A/t, A/t2, An	5 m à l'égout 5,5 m à l'acrotère	3,2 m à l'égout 3,5 m à l'acrotère	3,2 m

L'abri simple pour animaux et l'abri de jardin ne doivent pas excéder une hauteur de **2,5 mètres** (hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère) - cf. définition de l'abri de jardin au *Lexique*, chapitre 2 du Titre 1.

c. Cas particulier :

En tous secteurs de la zone A, une hauteur supérieure sera possible dans le cas suivant :

- Pour une construction (sauf abris de jardin) venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - o la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - o la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

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

3.2.1. Voies et emprises publiques

a. Règles générales par rapport aux voies départementales

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; **2.1. et 2.2.**

b. Règles générales par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter les marges de recul minimales indiquées sur le règlement graphique s'il y a lieu et à défaut, les marges de recul minimales de :

- . 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie publique en secteurs Ah des Glands, du Bois d'Ardennes et de l'Herpinère (cf. documents graphiques),
- . 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies (autres que départementales), publiques ou privées,
- . 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et privées non ouvertes à la circulation automobile.
- . 10 m minimum de la limite d'emprise ferroviaire,
- . 6 m minimum de la limite d'emprise de cours d'eau.

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

* La marge de recul mentionnée ci-dessus ne s'oppose 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.

Toute construction à usage d'habitation doit être édifiée à une distance au moins égale à 100 mètres de l'enceinte de la station d'épuration.

c. Règles complémentaires relatives à l'implantation des annexes d'une construction principale destinée à l'habitation

Les constructions annexes non accolées à la construction principale, doivent respecter une marge de recul minimale de 3 m par rapport à la voie desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction).

En toute zone, l'entrée des garages doit respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public les desservant, à l'exception de carports pouvant être implantés jusqu'à l'alignement de la voie.

d. Cas particuliers

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté quelle que soit la hauteur du mât.

3.2.2. Limites séparatives

a. Implantation des bâtiments d'exploitation agricole

La construction doit être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

b. Implantation des constructions principales (y compris des logements de fonction), à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole

La construction, lorsqu'elle n'est pas implantée en limite séparative, doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la moitié de sa hauteur calculée à l'égout, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas de limites séparatives bordant des terrains agricoles ou naturels, un recul d'au moins 10 mètres devra être respecté entre la construction principale à usage d'habitation et la limite de propriété jouxtant le terrain agricole ou la vigne du terrain recevant la construction.

En cas d'impossibilité justifiée, un recul inférieur peut être admis dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'une habitation existante (sans création de logement nouveau).

En secteur Ae1, les constructions doivent également respecter la zone non constructible portée sur le règlement graphique (cf. recul graphique).

c. Implantation des annexes des constructions destinées à l'habitation

Les annexes (hors débords de toits) peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives sous réserve du respect des conditions de hauteur fixées au 3.1.2.

S'ils sont implantés à moins de 1,90 m des limites séparatives, les ouvertures fixes ou opaques sont autorisées.

Les bassins de piscines devront respecter un recul de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

d. Cas particuliers

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris) quelle que soit la hauteur du mât.

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

La distance entre la construction principale à usage d'habitation et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir du nu de la façade). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation.

3.2.4. Dispositions particulières

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

- Dans le secteur Aa, 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 ;
- 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 de cette construction peut s'inscrire dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

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

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; **2.2.1 et 2.2.2**

Les règles suivantes (alinéas 4.1.2 à 4.1.3.4 inclus) ne s'imposent ni aux constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, ni à celles admises en secteur Ae1, ni à celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

4.1.2. Dispositions relatives aux constructions principales (y compris les logements de fonction)**4.1.2.1 Cas des constructions existantes : réfection, reconstruction, extension**

En cas de réfection, de reconstruction ou d'extension de constructions existantes, peuvent être conservées ou reprises les caractéristiques architecturales initiales de ces constructions.

A défaut, les règles des articles 4.1.2.3 à 4.1.3 (inclus) suivants s'appliquent.

4.1.2.2 Cas des bâtiments d'intérêt patrimonial, inventoriés sur le règlement graphique

Les bâtiments d'intérêt patrimonial font l'objet de dispositions précisées au 2.2, du chapitre 2, du Titre II (dispositions communes).

4.1.2.3 La toiture des constructions principales (y compris les logements de fonction)**a. Les toitures traditionnellement admises**

Les couvertures doivent être en tuiles de pays en usage dans la région.

Elles doivent être de teinte rouge ou mélangée. Les tuiles de teinte ne respectant pas la teinte de la tuile traditionnelle de pays sont prohibées, notamment les tuiles brunes.

La pente des toitures doit être comprise entre 16° et 25°, ou identique à celle de la construction principale à laquelle elle s'adosse.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés pour les constructions déjà couvertes en ardoises. La pente de ces toitures en ardoises doit être comprise entre 37° et 45°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Les toitures de vérandas,
- l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, présentant une toiture différente (faible pente, terrasse, zinc...). Dans ce cas, l'extension pourra reprendre le même type de toiture que la construction existante ou présenter une toiture en tuile de pays à deux pentes.
- La mise en place de dispositifs recourant à des énergies renouvelables (panneaux thermiques, photovoltaïques), sauf dans le secteur Ar (sur des bâtiments à forte valeur patrimoniale où ils sont interdits).
Lorsqu'Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis à condition qu'ils soient placés de manière harmonieuse sur la toiture si cette dernière est visible depuis l'espace public.
- Les vérandas,
- Les cas énoncés au b. ci-après.

b. Cas des toitures terrasses ou à faible pente, toitures arrondies

- Dans les secteurs Ar à forte valeur patrimoniale (cf. règlement graphique),

Seules sont admises les toitures de type traditionnel. Les toitures terrasses et les toitures arrondies sont interdites.

- En dehors des secteurs Ar.

Des parties de toitures traitées en arrondi ou en toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieures à 16 °), peuvent être admises dans les conditions suivantes :

- o en tant que volumes secondaires ou de liaison,
- o sans pouvoir excéder environ 50 % de la surface totale de toiture mesurée par projection au sol,
- o à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis pour ces types de toitures.

4.1.2.4 Les façades des constructions principales (y compris les logements de fonction)

a. Aspect général des façades

Les façades doivent être de teinte dominante claire sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

Une partie des façades peut intégrer, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, des matériaux de teinte autre, sans que ce traitement n'excède environ **50 %** des façades de la construction (ouvertures comprises) et à condition qu'elle soit intégrée de manière harmonieuse à la construction.

Les couleurs vives sont admises sur les menuiseries de bâtiments destinés à des activités.

Les matériaux normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

b. Matériaux proscrits en façades et en toitures

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être enduits,
- Le recours à des moyens de fortune,
- Les plaques ondulées,
- Les plaques béton,
- Les tôles (galvanisées ou non),
- Le fibrociment,
- Les papiers goudronnés,
- Les matériaux brillants pour les menuiseries
- Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces.

c. Cheminées

Le conduit d'évacuation (cheminée, aération,...) doit être intégré au volume de construction, sans saillie extérieure en façade ou en pignon. A défaut, il devra être maçonné.

4.1.3. Dispositions relatives aux annexes des constructions principales destinées à l'habitation (y compris les logements de fonction)

4.1.3.1 Aspect général des annexes des constructions principales destinées à l'habitation (y compris les logements de fonction)

Les volumes et gabarits des annexes doivent rester secondaires par rapport à celui de la construction principale.

4.1.3.2 Aspects proscrits en façades et en toitures

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être enduits,
- Le recours à des moyens de fortune,
- Les plaques ondulées en façade,

- Les plaques béton,
- Les tôles (galvanisées ou non),
- Le fibrociment,
- Les papiers goudronnés,
- Les matériaux brillants pour les menuiseries,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces,
- Les structures métalliques de couleur claire ou pastel.

4.1.3.3 Les toitures des annexes

a) Annexes ayant une emprise au sol supérieure à 15 m²

Lorsque l'annexe est accolée à la construction principale, la toiture de cette annexe doit respecter les règles applicables à la construction principale à laquelle l'annexe s'adosse (cf. article 4.1.2).

Lorsque l'annexe est séparée de la construction principale, la toiture de cette annexe respectera les dispositions suivantes :

- toit à deux pentes principales comprises entre 16° et 25°,
- couverture en tuiles de pays en usage dans la région de teinte rouge ou mélangée, les ardoises peuvent aussi être admises si l'environnement immédiat le justifie,
- les toitures terrasses peuvent être admises à condition que leur emprise mesurée par projection au sol n'excède pas 50 % de la surface de l'emprise des toitures des constructions couvertes en tuiles mesurée par projection au sol, existantes sur l'unité foncière du projet (ou de la construction principale).

b) Annexes ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m²

Les toitures des annexes de moins de 15 m² devront être constituées soit :

- de tuiles de teinte rouge ou mélangée demi-ronde,
- de « shingle » ou en fibro teinté, en poly tuile de couleur tuile rouge ou mélangée, ou en matériau d'aspect similaire.

Les toitures terrasses sont admises.

4.1.3.4 Cas particuliers

L'aspect extérieur des piscines et abris de piscines, pergolas et serres n'est pas réglementé.

4.1.4. Caractéristiques architecturales des constructions d'hébergement et des locaux liés aux activités admises en secteur A1 et A2

Non réglementé

4.1.5. Clôtures

4.1.5.1 Dispositions générales

Les clôtures doivent :

- respecter les plantations existantes de qualité (haies et boisements),
- être doublées d'un accompagnement végétal si elles sont réalisées sous forme de grillages,
- être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les murs et murets existants de qualité (en pierres) doivent être conservés, quelle que soit leur hauteur, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique.

Les clôtures et les portails devront être conçus :

- en harmonie avec la construction principale et respecter autant que faire se peut l'identité du hameau ou du lieu-dit perçue depuis l'espace public,
- et/ou en harmonie avec l'environnement naturel en cas de clôtures réalisées au contact avec des zones agricoles ou naturelles.

4.1.5.2 Préservation et entretien des clôtures existantes relevant des éléments d'intérêt paysager et patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les haies, talus et les clôtures non végétales existantes de qualité (murs, murets), identifiés comme éléments d'intérêt paysager et patrimonial au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus et si nécessaires restitués.

4.1.5.3 Clôtures accompagnant les constructions principales

a. Types de clôtures interdits

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux de récupération,
- les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton, ...), de plus de 0,50 mètre de hauteur,
- les filets et films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) : ces murs doivent être enduits sur les deux faces.
- les parties pleines de clôtures en limite de secteurs agricoles (A, Ab, Av) ou naturels (N).

Le recours à des végétaux de type traçant est à éviter.

b. Types de clôtures admis

Au sein des secteurs An

Les clôtures constituées de haies végétales d'essences locales sur talus ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier au sein des zones An.

Clôtures accompagnant les constructions principales (à l'exception des bâtiments d'exploitation agricoles)

La hauteur des clôtures est mesurée

- pour les clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, du côté de la voie,
- pour les clôtures situées sur les limites privatives, au droit du niveau du terrain naturel sur lequel est édifiée la clôture.

Outre les dispositions précédentes et sous réserve de respecter celles relatives aux secteurs exposés au risque d'inondation (voir ci-après), les types et hauteurs de clôtures doivent respecter les dispositions suivantes.

Types de clôtures admis	
1.	<u>Les clôtures à l'alignement (limite des voies et d'emprises publiques ou privées) et sur la profondeur de la marge de recul définie à l'article 3.2.1 précédent, seront constituées soit :</u>
-	d'un mur (parpaings enduits des deux faces ou pierres apparentes), d'une hauteur maximale de 1,2 mètre surmonté ou non d'éléments de clôtures à claire-voie : grilles, lisses, grillages...), l'ensemble n'excédant pas la hauteur maximale de 1,80 mètre
-	d'un grillage esthétique pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,5 mètre maximum par rapport au terrain naturel, doublé éventuellement d'une haie végétale, l'ensemble n'excédant pas la hauteur maximale de 1,80 mètre.
2.	<u>Les clôtures en limites séparatives, au-delà la marge de recul définie à l'article 3.2.1 précédent, seront constituées soit :</u>
-	d'un mur (parpaings enduits des deux faces ou pierres apparentes), d'une hauteur maximale de 1,2 mètre surmonté ou non d'éléments de clôtures à claire-voie: grilles, lisses, grillages...), l'ensemble n'excédant pas la hauteur maximale de 1,80 mètre.
-	d'un grillage esthétique pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,5 mètre maximum par rapport au terrain naturel, doublé éventuellement d'une haie végétale, l'ensemble n'excédant pas la hauteur maximale de 1,80 mètre.
.../...	

Types de clôtures admis
3. <u>Les clôtures en limites séparatives au-contact avec les zones agricoles ou naturelles seront constituées :</u> - d'un grillage pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,50 m maximum par rapport au terrain naturel, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) pour une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Dans les secteurs de la zone naturelle exposés au risque d'inondation, les clôtures doivent être ajourées pour permettre le libre écoulement des eaux en cas de crue.

4.1.5.4 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour la restauration de murs de clôtures à l'identique,
- pour la création de clôtures semblables aux clôtures existantes régulièrement édifiées sur l'unité foncière concernée ou dans son environnement proche.

4.2 Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. Titre II, chapitre 2, 2° et 3°).

4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées par les O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions doivent être compatibles.

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 3-1) du règlement.

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées par les O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions doivent être compatibles.

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. ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DOMINANTE NATURELLE (SECTEURS Nn, Nc, Nf, Nl, Nlt, Nr)

CARACTERE DES ZONES NATURELLES (secteurs Nn, Nc, Nf, Nl, Nlt, Nr)

En tant que traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D. relatives aux milieux naturels, la zone naturelle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les règles générales peuvent être assorties de règles particulières pour les secteurs suivants :

- Secteur Nn : secteur correspondant aux parties de territoire préservées pour leur intérêt naturel (principaux cours d'eau et leurs abords), participant aux continuités écologiques.
- Secteur Nf : secteur naturel et forestier où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière prédominent (ces boisements faisant l'objet de plan simple de gestion au titre du Code forestier).
- Secteur Nc : espace correspondant au secteur destiné à l'exploitation de carrière, au sein duquel,
 la partie du secteur Nc faisant l'objet d'autorisation préfectorale pour exploiter le sol et les sous-sols, est portée sur le règlement graphique du PLU conformément à sa légende.
- Secteur Nl : secteur naturel d'intérêt collectif à vocation récréative et de loisirs.
- Secteur Nlt : secteur naturel destiné à des activités touristiques, récréatives et de loisirs, localisé près du Breil, faisant office de secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL).
- Secteur Nr : secteur en zone naturelle, présentant un fort intérêt patrimonial et/ou architectural à travers les bâtiments remarquables-qu'il comprend.

Le risque d'inondation

Certains secteurs de la zone naturelle, exposés au risque d'inondation identifié sur le règlement graphique du PLU conformément à sa légende (cf. trame spécifique), sont également soumis aux dispositions précisées au 1.1. du chapitre 1 du Titre II du présent règlement.

Tout projet pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes et s'il ne peut écarter tout risque de dégradation de l'environnement en cas d'inondation.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES DE LA ZONE NATURELLE (secteurs Nn, Nc, Nf, Nl, Nlt, Nr)**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 et sous-destinations des constructions**

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

1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités**1.2.1 Règles générales**

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 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 la zone, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

1.2.2 Règles particulières

En zone N, à l'exception du secteur Nc, sont interdits :

- les champs de panneaux photovoltaïques,
- les éoliennes, à l'exception du surplomb possible d'une partie de zone naturelle par des pales d'éoliennes dont le mât est implanté en zone agricole.

Dans les secteurs à fort intérêt patrimonial et/ou architectural, tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique du P.L.U., sont également interdites :

- l'extension des constructions existantes identifiées pour leur forte valeur patrimoniale et/ou architecturale,
- la pose de panneaux photovoltaïques sur plus des ¾ de la toiture de la construction principale,
- l'implantation d'éoliennes sur les constructions existantes.

Dans les secteurs de la zone naturelle concernés par le risque d'inondation identifié sur le règlement graphique du PLU conformément à sa légende (cf. trame spécifique)

Tout projet susceptible d'être admis selon les dispositions de l'article 2 suivant et celles précisées au 1.1 du chapitre 1 du Titre II du présent règlement pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes et s'il ne peut écarter tout risque de dégradation de l'environnement en cas d'inondation.

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

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

En fonction des zones et des situations locales, les types d'activités et constructions suivantes sont soumis à conditions particulières.

Sont admises sous conditions particulières :

2.1. Dans les secteurs Nn, Nc, Nf, Nl, Nt, Nr

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :
 - o qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux 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 soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - o qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
 - o qu'ils ne puissent 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 :
 - o 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,
 - 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 que les zones humides soient préservées conformément à la loi sur l'eau (cf. Titre 2 –chapitre 3).
- 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 à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dans les conditions cumulatives suivantes :
 - o dans le respect des emprises et volumes initiaux du bâtiment,
 - o sans création de logement supplémentaire,
 - o sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ,

- o et en zone exposée au risque d'inondation (tel qu'elle est identifiée sur le règlement graphique selon l'atlas des zones inondables du lac de Grand-Lieu), à condition que la démolition ne fasse pas suite à un sinistre lié à une inondation.
- 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,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées à l'article 3.2 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

2.2. Dans la zone N, en dehors des secteurs indicés Nf, Nl, Nt, Nc et Nr

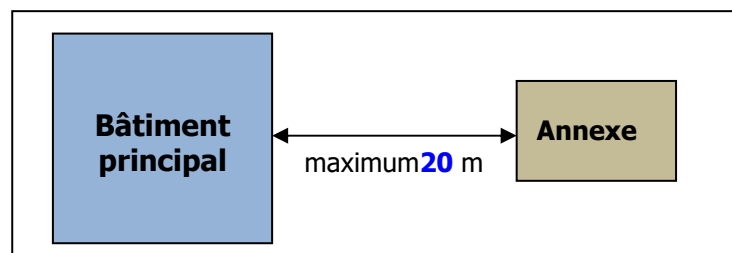
- L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation (localisées en zone agricole)*, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - o Lorsqu'elle est réalisée de manière horizontale (ou latérale) par rapport à la construction existante, le cumul d'emprise au sol d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent PLU (28/01/2020), ne dépasse pas **40 m²** ;
 - o L'extension par surélévation de la construction existante à compter de la date d'approbation du présent PLU (le 28/01/2020) ne doit pas excéder la hauteur de construction précisée à l'article 3.1.2 suivant ;
 - o l'extension projetée ne s'accompagne pas de la création de logement supplémentaire ;
 - o 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, doit être 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,
 - o l'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant ;
 - o les équipements par leur desserte et leurs capacités, sont suffisants pour permettre le projet.

o En secteur Nr, secteurs à fort intérêt patrimonial identifiés sur le règlement graphique en zone N, ces extensions ne sont pas admises.

*** Ces possibilités d'extension mesurée des constructions principales concernent aussi le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifié au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme, tel qu'énoncé ci-après.**

2.3. Dans la zone N, en dehors des secteurs indicés Nf, Nl, Nt, Nc

- La création et l'extension d'annexes des constructions existantes destinées à l'habitation (localisées en zone agricole) à condition que les annexes respectent les conditions suivantes :
 - o la distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol – cf. schéma indicatif ci-après), sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;



- o les annexes créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du PLU (28/01/2020) ne doivent pas excéder un cumul d'emprise au sol de 40 m², (hormis pour les piscines non couvertes) ;
- o les annexes créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article A 3.1.2 suivant.

- Le changement de destination de bâtiments existants identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme, sur le règlement graphique conformément à la légende et à l'annexe 3 du présent règlement, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - o le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - o le bâtiment est destiné soit à l'habitation, soit à l'hébergement touristique de loisirs ou à une activité de commerce de détail ou de restauration liée au tourisme, selon les dispositions complémentaires fixées à l'annexe 3 du présent règlement ;
 - o la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - o l'accès à ce bâtiment ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale.
 - o le respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L.111-3 du Code rural.

L'autorisation de changement de destination sera aussi subordonnée au respect d'éventuelles dispositions complémentaires, précisées pour certains cas inventoriés à l'annexe 3 du présent règlement. Ces prescriptions complémentaires ont la même portée juridique que le règlement.

2.4. Dans le secteur Nt

En plus des dispositions prévues à l'article 2.1, sont également admises dans le secteur Nt, sous réserve d'être strictement liés et nécessaires au fonctionnement du camping et sous réserve de respecter les dispositions des articles suivants, notamment 3.1.1. et 3.1.2 (emprise au sol et hauteur maximale des extensions admises) :

- la déconstruction / construction et la réfection des constructions existantes,
- les constructions et installations destinées à l'accueil et l'hébergement touristique, à condition d'être aisément démontables (cabanes, modules...) et qu'elles s'intègrent dans un espace devant conservé sa dominante naturelle,
- l'accueil de tentes, caravanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs.

2.5. Dans le secteur Nc

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 et les installations liées 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.

Sur l'ensemble du secteur Nc, sont admis :

- les dépôts et l'accueil de matériaux inertes,
- les aménagements liés et nécessaires aux activités de la carrière, en particulier la création ou l'aménagement de voies de circulation et d'accès nécessaires à la carrière,
- les aménagements réalisés dans le cadre d'une réhabilitation du site après exploitation.

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 la zone N, en dehors des secteurs indicés Nf, Nl, Nt, Nc et Nr**Extensions des constructions principales à compter de la date d'approbation du PLU

Le cumul 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 par rapport à l'emprise au sol de la construction principale, telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU (28/01/2020).

Une emprise au sol supérieure peut être admise, si l'extension est réalisée par la reprise et l'aménagement d'un bâtiment existant, présentant une emprise au sol supérieure à 40 m².

En secteur soumis aux risques d'inondation, les possibilités d'extension(s) des constructions principales doivent respecter les dispositions précisées au Titre II, chapitre 1 du règlement (issues du PGRI du bassin Loire-Bretagne).

3.1.1.1 Dans la zone N, en dehors des secteurs indicés Nf, Nl, Nt, et NcConstruction d'annexes et extension d'annexes à compter de la date d'approbation du PLU

La réalisation de nouvelles annexes et l'extension d'annexes existantes à la date d'approbation du PLU (28/01/2020) ne doivent pas excéder un cumul d'emprise au sol de **40 m²** (pour les annexes réalisées à compter de la date d'approbation du PLU le 28/01/2020).

Parmi ces annexes, l'emprise au sol de l'abri de jardin ne doit pas dépasser 15 m² (cf. définition de l'abri de jardin au *Lexique*, chapitre 2 du Titre 1).

3.1.1.2 En secteur Nt

Le cumul d'emprises au sol des constructions (CES_{total}) ne doit pas excéder 360 m², chacune des constructions autorisées sur le secteur ne devant pas excéder une emprise au sol de 60 m².

3.1.1.3 En secteur Nl

Les aires de stationnement ne doivent pas excéder 5 % de l'emprise du secteur Nl.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes,...), cheminées et autres éléments annexes à la construction,
- aux constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics, notamment aux éoliennes.

3.1.2.1 Hauteur maximale des constructions (hors annexes)

La hauteur maximale totale des constructions est la suivante :

Hauteur maximale des constructions (hors annexes) dans les secteurs suivants	Toiture à pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit (avec comble aménageable)	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère
Zone N en dehors du secteur Nt Constructions principales destinées à l'habitat	6 mètres	7 mètres
	La hauteur des constructions doit respecter celle des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (en cas de reconstruction à l'identique, de restauration ou d'extension).	
Nf Constructions à destination d'exploitation forestière	5 mètres	5 mètres
Nn, Nf, Nc, Nl, Nt Constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	3 mètres	3,5 mètres
Nt Constructions de logement ou d'hébergement touristique ou à vocation récréative et de loisirs	La hauteur des constructions doit respecter la hauteur la plus élevée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (en cas de reconstruction à l'identique, de construction nouvelle, de restauration ou d'extension).	
Nt Constructions de locaux sanitaires, local d'accueil du public	Voir règles applicables annexes (-cf. 3.1.2.2 suivant)	

3.1.2.2 Hauteur maximale des annexes

La hauteur maximale des **annexes** doit être inférieure ou égale à celle des constructions principales et sans pouvoir excéder les hauteurs maximales suivantes :

Secteurs	Hauteur maximale de l'annexe mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère		Cas de l'annexe à toit monopente implantée en limite séparative
	A plus de 3 m des limites séparatives	A 3 m ou à moins de 3 m des limites séparatives	Hauteur maximale du mur en limite séparative
Nn, Nr, Nt	5 m à l'égout 5,5 m à l'acrotère	3,2 m 3,5 m à l'acrotère	3,2 m

L'abri de jardin ne doit pas excéder une hauteur de 2,5 mètres (hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère). - cf. définition de l'abri de jardin au *Lexique*, chapitre 2 du Titre 1.

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

a) Règles générales par rapport aux voies départementales

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; 2.1. et 2.2.

b) Règles générales 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 voies (autres que départementales), publiques ou privées.
- 6 m de la limite d'emprise de cours d'eau.

Si un bâtiment existant en bon état est déjà édifié dans les marges de recul précisées ci-dessus, l'extension de la construction existante si elle est admise, peut s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci, à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie ou l'emprise publique concernée.

* La marge de recul mentionnée ci-dessus ne s'oppose 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.

c) Cas particuliers

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté quelle que soit la hauteur du mât.

3.2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

a) Règles générales

En zone N, en dehors du secteur N1t, les constructions doivent être édifiées

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurées à l'égout du toit, avec un minimum de 3m,
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3m.

b) Règles particulières

Les annexes, lorsqu'elles sont de structure légère (en bois ou en structure métallique) et présentent une emprise au sol de moins de 15 m², peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 0,5 mètre (débords de toits non pris en compte) par rapport aux limites séparatives.

Si elles sont implantées à moins de 1,90 m des limites séparatives, seules les ouvertures fixes et opaques sont autorisées.

Les bassins de piscines devront respecter un recul de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris) quelle que soit la hauteur du mât.

c) Règles spécifiques au secteur Nt

Les constructions doivent être implantées une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

3.2.4. Dispositions particulières

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

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination 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.

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

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; 2.2.1 et 2.2.2.

Les règles suivantes (alinéas 4.1.2 à 4.1.4) ne s'imposent ni aux constructions destinées aux exploitations forestières, à l'exploitation de la carrière (secteur Nc), ni à celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

4.1.2. Dispositions relatives aux constructions principales**4.1.2.1 Cas des constructions existantes : réfection, reconstruction, extension**

En cas de réfection, de reconstruction ou d'extension de constructions existantes, peuvent être conservées ou reprises les caractéristiques architecturales initiales de ces constructions.

A défaut, les règles des articles 4.1.2.4 à 4.1.3.4. suivants s'appliquent.

4.1.2.2 Cas des bâtiments d'intérêt patrimonial, inventoriés sur le règlement graphique

Les bâtiments d'intérêt patrimonial font l'objet de dispositions précisées au 2.2.2, du chapitre 2, du Titre II (dispositions communes).

4.1.2.3 Aspect architectural général des constructions principales

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est prohibé, ainsi que l'emploi de matériaux en imitation de matériaux traditionnels.

4.1.2.4 La toiture des constructions principales**a) Les toitures traditionnellement admises**

Les couvertures doivent être en tuiles de pays dites en "tiges de botte" ou en tuiles, ou matériaux d'aspect similaire.

Elles doivent être de teinte rouge ou mélangée. Les tuiles de teinte ne respectant pas la teinte de la tuile traditionnelle de pays sont prohibées, notamment les tuiles brunes.

La pente des toitures doit être comprise entre 16° et 25°, ou identique à celle de la construction principale à laquelle elle s'adosse.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés pour les constructions déjà couvertes en ardoises. La pente de ces toitures en ardoises doit être comprise entre 37° et 45°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Les toitures des constructions destinées au logement et à l'hébergement touristique implantées en secteur Nlt,
- L'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, présentant une toiture différente (faible pente, terrasse, zinc...). Dans ce cas, l'extension pourra reprendre le même type de toiture que la construction existante ou présenter une toiture en tuile de pays à deux pentes.
- La mise en place de dispositifs recourant à des énergies renouvelables (panneaux thermiques, photovoltaïques), sauf dans les secteurs Nr à fort intérêt patrimonial et architectural, où ils sont interdits.
Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis à condition qu'ils soient placés de manière harmonieuse sur la toiture si cette dernière est visible depuis l'espace public.
- Les vérandas,
- Les cas énoncés au b. ci-après.

b) Cas des toitures terrasses ou à faible pente, toitures arrondies

- o Dans les secteurs Nr à fort intérêt patrimonial et pour tout bâtiment identifié pour son intérêt patrimonial au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (cf. règlement graphique), seules sont admises les toitures de type traditionnel. Les toitures terrasses, y compris végétalisées, et les toitures arrondies sont interdites.
- o En dehors de ces secteurs Nr et des bâtiments présentant un intérêt patrimonial (cf. règlement graphique),

Des parties de toitures traitées en arrondi ou en toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieures à 16 °), peuvent toutefois être admises dans les conditions suivantes :

- en tant que volumes secondaires ou de liaison,
- sans pouvoir excéder environ 50 % de la surface totale de toiture mesurée par projection au sol,
- à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis pour ces types de toitures.

4.1.2.5 Les façades des constructions principales

a) Aspect général des façades

Les façades doivent être de teinte dominante claire, sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

Une partie des façades peut intégrer, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, des matériaux de teinte autre, sans que ce traitement n'excède environ **50 %** des façades de la construction (ouvertures comprises) et à condition qu'elle soit intégrée de manière harmonieuse à la construction.

Les matériaux normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

b) Aspects proscrits en façades et en toitures

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être enduits,
- Le recours à des moyens de fortune,
- Les plaques ondulées,
- Les plaques béton,
- Les tôles (galvanisées ou non),
- Le fibrociment,
- Les papiers goudronnés,
- Les matériaux brillants pour les menuiseries
- Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces.

c) Cheminées

Le conduit d'évacuation (cheminée, aération,...) doit être intégré au volume de construction, sans saillie extérieure en façade ou en pignon.

A défaut, il devra être maçonné.

4.1.3. Dispositions relatives aux annexes des constructions principales

4.1.3.1 Aspect général des annexes

Les volumes et gabarits des annexes doivent rester secondaires par rapport à celui de la construction principale.

4.1.3.2 Aspects proscrits en façades et en toitures

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être enduits,
- Le recours à des moyens de fortune,
- Les plaques ondulées en façade,
- Les plaques béton,
- Les tôles (galvanisées ou non),
- Le fibrociment,
- Les papiers goudronnés,
- Les matériaux brillants pour les menuiseries,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces,
- Les structures métalliques de couleur claire ou pastel.

4.1.3.3 Les toitures des annexes

a) Annexes ayant une emprise au sol supérieure à 15 m²

Lorsque l'annexe est accolée à la construction principale, la toiture de cette annexe doit respecter les règles applicables à la construction principale à laquelle l'annexe s'adosse (cf. article 4.1.2).

Lorsque l'annexe est séparée de la construction principale, la toiture de cette annexe respectera les dispositions suivantes :

- toit à deux pentes principales comprises entre 16° et 25°,
- couverture en tuiles de pays en usage dans la région de teinte rouge ou mélangée, les ardoises peuvent aussi être admises si l'environnement immédiat le justifie,
- les toitures terrasses peuvent être admises à condition que leur emprise mesurée par projection au sol n'excède pas 50 % de la surface de l'emprise des toitures des constructions couvertes en tuiles mesurée par projection au sol, existantes sur l'unité foncière du projet (ou de la construction principale).

b) Annexes ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m²

Les toitures des annexes de moins de 15 m² devront être constituées soit :

- de tuiles de teinte rouge ou mélangée demi-ronde,
- de « shingle » ou en fibro teinté, en poly tuile de couleur tuile rouge ou mélangée, ou en matériau d'aspect similaire.

Les toitures terrasses sont admises.

4.1.3.4 Cas particuliers

L'aspect extérieur des piscines et abris de piscines, pergolas et serres n'est pas réglementé.

4.1.4. Clôtures

4.1.4.1 Dispositions générales

L'édification de clôtures est facultative.

Les clôtures doivent :

- respecter les plantations existantes de qualité (haies et boisements),
- être doublées d'un accompagnement végétal si elles sont réalisées sous forme de grillages,
- 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 être conçus :

- en harmonie avec la construction principale et respecter autant que faire se peut l'identité du hameau ou du lieu-dit perçue depuis l'espace public,
- et/ou en harmonie avec l'environnement naturel en cas de clôtures réalisées au contact avec des zones agricoles ou naturelles.

4.1.4.2 Préservation et entretien des clôtures existantes relevant des éléments d'intérêt paysager et patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les haies, talus et les clôtures non végétales existantes de qualité (murs, murets), identifiés comme éléments d'intérêt paysager et patrimonial au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus et si nécessaires restitués.

Les murets et grilles fermant l'espace d'un jardinnet en avant d'une façade ne doivent pas être supprimés et être soigneusement entretenus. Les grilles doivent être peintes.

4.1.4.3 Clôtures accompagnant les constructions principales

a. Types de clôtures interdits

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux de récupération,
- les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton, ...), de plus de 0,50 mètre de hauteur,
- les filets et films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) : ces murs doivent être enduits sur les deux faces.
- les parties pleines de clôtures en limite séparative.

Le recours à des végétaux de type traçant est à éviter.

b. Types de clôtures admis

Au sein de la zone N

Les clôtures constituées de haies végétales d'essences locales sur talus ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Clôtures accompagnant les constructions principales

La hauteur des clôtures est mesurée

- pour les clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, du côté de la voie,
- pour les clôtures situées sur les limites privatives, au droit du niveau du terrain naturel sur lequel est édifiée la clôture.

Outre les dispositions précédentes et sous réserve de respecter celles relatives aux secteurs exposés au risque d'inondation (voir ci-après), les types et hauteurs de clôtures doivent respecter les dispositions suivantes.

Types de clôtures admis	
1.	<u>Les clôtures à l'alignement (limite des voies et d'emprises publiques ou privées) et sur la profondeur de la marge de recul définie à l'article 3.2.1 précédent, seront constituées soit :</u> - d'un mur (parpaings enduits des deux faces ou pierres apparentes), d'une hauteur maximale de 1,2 mètre surmonté ou non d'éléments de clôtures à claire-voie : grilles, lisses, grillages...), l'ensemble n'excédant pas la hauteur maximale de 1,80 mètre - d'un grillage esthétique pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,5 mètre maximum par rapport au terrain naturel, doublé éventuellement d'une haie végétale, l'ensemble n'excédant pas la hauteur maximale de 1,80 mètre.
2.	<u>Les clôtures en limites séparatives, au-delà la marge de recul définie à l'article 3.2.1 précédent, seront constituées soit :</u> - d'un mur (parpaings enduits des deux faces ou pierres apparentes), d'une hauteur maximale de 1,2 mètre surmonté ou non d'éléments de clôtures à claire-voie: grilles, lisses, grillages...), l'ensemble n'excédant pas la hauteur maximale de 1,80 mètre. - d'un grillage esthétique pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,5 mètre maximum par rapport au terrain naturel, doublé éventuellement d'une haie végétale composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement), l'ensemble n'excédant pas la hauteur maximale de 1,80 mètre.

Dans les secteurs de la zone naturelle exposés au risque d'inondation, les clôtures doivent être ajourées pour permettre le libre écoulement des eaux en cas de crue.

4.1.4.4 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour la restauration de murs de clôtures à l'identique,
- pour la création de clôtures semblables aux clôtures existantes régulièrement édifiées sur l'unité foncière concernée ou dans son environnement proche.

4.2 Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. Titre II, chapitre 2, 2° et 3°).

4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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 3-1) du règlement.

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées par les O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions doivent être compatibles.

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 :

- o Annexe 1 : Liste d'essences autochtones préconisées dans les plantations à réaliser
- o Annexe 2 : Liste des espèces invasives interdites en Loire-Atlantique
- o Annexe 3 : Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et/ou N
- o Annexe 4 : Préconisations d'aménagement pour la collecte des déchets

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

EN SECTEUR AGRICOLE ET DE BOCAGE, HORS ZONES HUMIDES

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

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.

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 Poiret 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 (Poiret) 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 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
en zones agricole ou naturelle**

Rappel

Le changement de destination des bâtiments identifiés en zone agricole ou naturelle sur les documents graphiques du règlement, peut être autorisé sous réserve de respecter les dispositions prévues à l'article L. 151-11, 2° du code de l'urbanisme, à savoir :

- dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et,
- sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels pour un bâtiment situé en zone agricole, sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites lorsque le bâtiment concerné est situé en zone naturelle.

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) pour pouvoir être destiné à l'habitation ou à de l'hébergement touristique.
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L.111-3 du Code rural. Au titre de ce même article, et à titre exceptionnel dans le cas de bâtiments insérés dans des ensembles bâtis ou en cas d'une absence de co-visibilité avec le bâtiment agricole ou en cas d'accès dissociés, il pourra être dérogé à la règle des distances réglementaires s'appliquant à partir des bâtiments agricoles par la création d'une servitude, sous réserve de l'accord des parties concernées (exploitant agricole et demandeur du changement de destination).
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- bâtiment présentant une emprise au sol supérieure à 50 m² et une hauteur suffisante pour éviter un rehaussement de toiture indispensable dès le rez-de-chaussée,
- 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 pas 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 par exemple).

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

Voir en page suivante

Liste des lieux concernés par des possibilités de changement de destination de bâtiments
et numéro de fiches correspondantes

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 Grosse Roche (Nord-Ouest de l'agglomération, le long de la RD79)	1
2 2b	Le Retail (Nord de l'agglomération et de la commune)	1
3	La Laurière (Nord de la commune)	1
4	La Hubinière (Nord-Nord-Est de la commune)	1
5a 5b	La Bourgeoisie (Nord-Est de la commune)	2
6a 6b 6c	La Bonhommerie (Est de l'agglomération, Nord-Est de la commune)	3
7	La Métairie d'Ardenne (Est de l'de la commune)	1
8a à 8d	La Château d'Ardenne : dépendances (Est de la commune)	4
9	La Mare (Est de la commune)	1
10	La Mojetière (Sud-Est de l'agglomération)	1
11a 11b	L'Hervoirie (Sud-Est de l'agglomération)	2
12a 12b	Les Fraîches (Sud de l'agglomération)	2
13	La Roche Saint-Louis (Sud de l'agglomération)	1
14a à 14c	La Mercerie (centre commune, sud agglomération)	3
15a 15b	L'Ennerie –dépendances du château (centre commune, Sud de l'agglomération)	2
16	L'Ennerie Sud (centre commune, Sud de l'agglomération)	1
17a 17b	L'Isornière (centre commune, Sud de l'agglomération)	2
18	Le Chêne Vert (Sud-Est de la commune)	1
19a 19b	La Préauté (Sud-Est de la commune)	2
20	Sainte-Clotilde (Sud-Est de la commune)	1
21	La Briancière (Sud-Ouest de la commune)	1
22a 22b	La Beusse (Sud-Ouest de la commune)	2
23	La Jouffrairie (Sud-Ouest de la commune)	1
24	Le Grand Cormier (Sud de la commune)	1
25	Le Bois Louérat (Ouest à Nord-Ouest de la commune)	1
26	Les Landes	1
27	Les Grandes Rembergères	1
28 à 30	L'Hermandrie	3
31	Le Petit Cormier	1
Total de changements de destination identifiés		45

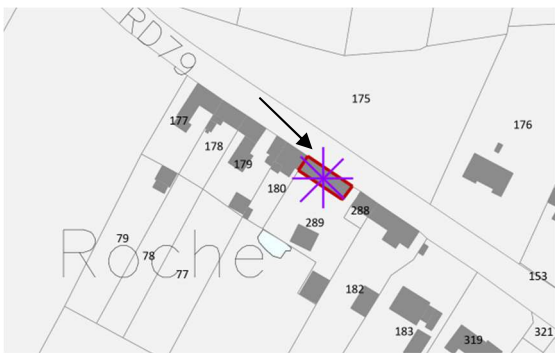
Les bâtiments concernés sont identifiés par une étoile sur les documents graphiques réglementaires et sur les plans spécifiques aux éléments de paysage et de patrimoine.

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



← Exemple de bâtiment étoilé, désigné par une flèche :

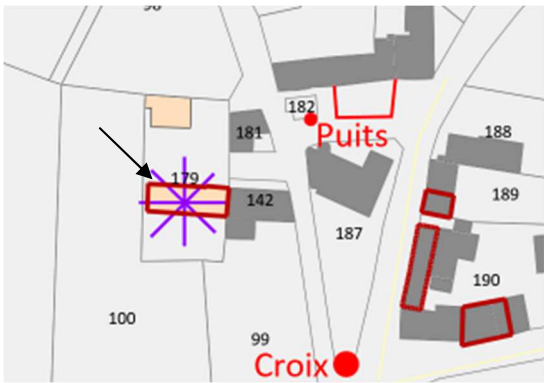
FICHE 1

1	La Grosse Roche (au nord-ouest de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 130 m ² , correspondant à une ancienne grange en pierres, adossé à un autre bâtiment annexe. Patrimoine rural communal.
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 (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 130 m ²).
Accessibilité	X		Accès existant à reprendre, raccordé à la RD79 desservant l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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	Bâtiment agricole à usage secondaire à l'Est, localisé à plus de 100 mètres, non constitutifs du corps d'une exploitation agricole.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà deux d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport à l'habitation existante. Unité foncière disposant de surfaces conséquentes pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT sous réserve suivante :
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée, par la RD79. Interdiction de création de nouvel accès sur la RD79.

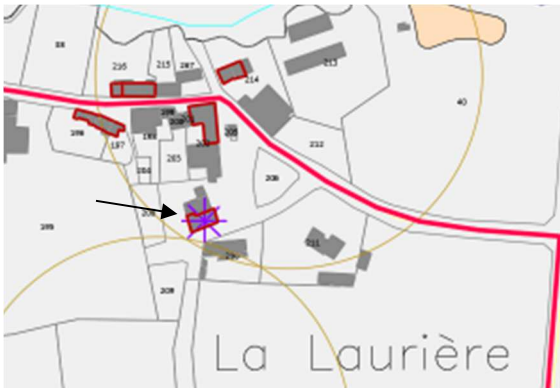
FICHE 2

2	Le Retail (au nord de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 150 m ² , correspondant à une ancienne habitation en pierres, dont ne subsistent que les murs porteurs, situé en continuité d'une autre habitation existante. Patrimoine rural communal.
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 (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 150 m ²). –
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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	Bâtiment agricole à usage secondaire à l'Est, localisé à plus de 100 mètres, non constitutifs du corps d'une exploitation agricole.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà deux d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en continuité par rapport à l'habitation riveraine existante. Parcelle (935 m ²) recevant le bâtiment, disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	Destination admise du bâtiment concerné : LOGEMENT
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Toiture devant être couverte en tuiles 'de pays'.

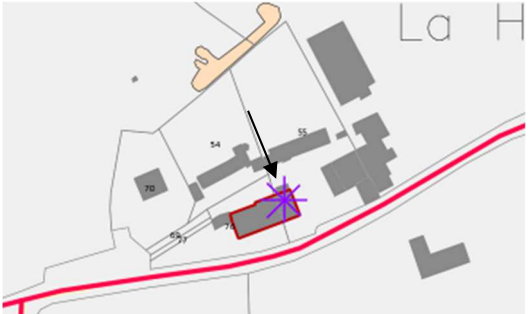
FICHE 3

3	La Laurière (au nord de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment d'environ 113 m ² , correspondant à une (ou deux ?) ancienne(s) maison(s) d'habitation en pierres (deux volumes bâtis). Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants (emprise au sol : 113 m ²) pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au Nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existant
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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 à un hameau comprenant déjà cinq habitations à l'est. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations existantes. Unité foncière (8766 m ²) correspondant à une ancienne ferme, disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné : LOGEMENT</u> Le changement de destination est admis à condition de : - respecter les principes de réciprocité définis à l'article 111-3 du Code rural, - veiller à l'absence de hangar à fourrage, à proximité immédiate du bâtiment visé par la possibilité de changement de destination.

FICHE 4

4	La Hubinière (au nord de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Partie d'un ensemble bâti, correspondant à une ancienne grange en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume intéressant mais d'emprise au sol limitée à 52 m ² , pouvant évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée de l'ensemble du bâtiment : env. 123 m ²), à condition de supprimer l'abri en tôle, adjacent.
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existant
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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 à un hameau comprenant déjà cinq habitations à l'est. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations existantes, sur un site correspondant à une ancienne ferme, disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné : LOGEMENT,</u> Le permis autorisant le changement de destination, doit être subordonné à la démolition des bâtiments adossés de part et d'autre du bâtiment, qui altère la qualité paysagère du site (bâtiments en tôles et en parpaings, encadrant le bâtiment d'étude en pierres, comme cela est illustré sur la photo ci-dessus).
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Toiture devant être couverte en tuiles 'de pays'.

FICHE 5a

5a	La Bourgeoisie (au Nord-Est de la commune)	1 ^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment annexe d'une habitation d'environ 50 m ² , intégré à un ensemble bâti (englobant l'habitation riveraine) de 250 m ² , correspondant des bâtiments en pierres constitutifs du patrimoine rural communal. Bel escalier en pierres à conserver.
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 (petit) logement (emprise au sol cadastrée de l'ensemble du bâtiment : env. 50 à 60 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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 à un hameau comprenant déjà des habitations à l'est. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations existantes et à l'arrière du bâtiment identifié en fiches 2a et 2b. Unité foncière (8766 m ²) correspondant à une ancienne ferme, disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT

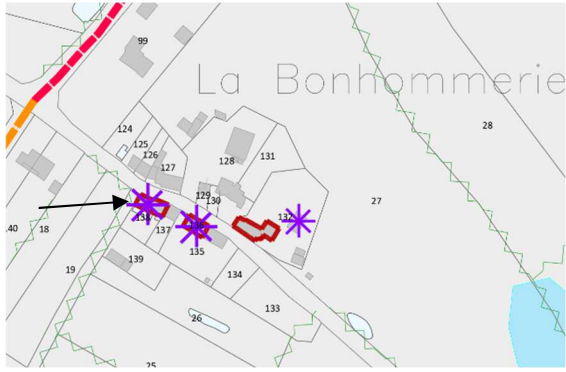
FICHE 5b

5b	La Bourgeoisie (au Nord-Est de la commune)	2 nd cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment d'environ 130 m ² , inscrit dans un ensemble bâti de 210 m ² , correspondant à d'anciennes annexes agricoles en pierres constitutives du patrimoine rural communal.
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 (emprise au sol cadastrée de l'ensemble du bâtiment : env. 130 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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 à un hameau comprenant déjà cinq habitations à l'est. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations existantes. Espace disponible autour pour satisfaire le stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Toiture devant être couverte en tuiles 'de pays'.

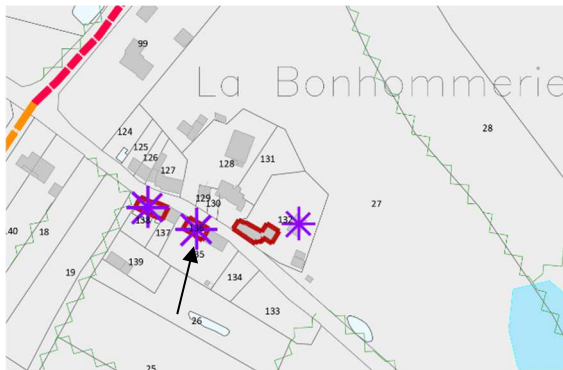
FICHE 6a

6a	La Bonhommerie (Est de l'agglomération au Nord-Est de la commune)	1 ^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment d'environ 113 m ² , correspondant à une ancienne grange en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
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 (emprise au sol cadastrée de l'ensemble du bâtiment : env. 113 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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 à un hameau comprenant déjà cinq habitations à l'est. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment situé de l'autre côté de la voie, par rapport aux habitations existantes. Unité foncière disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

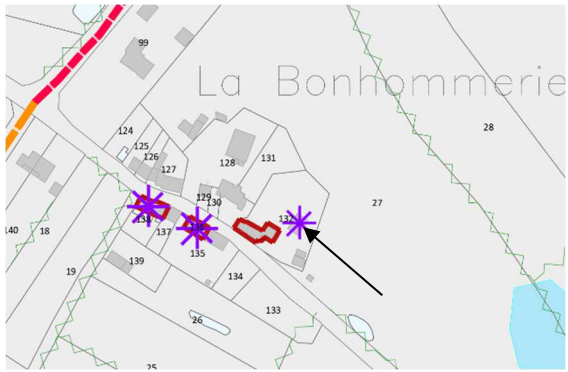
FICHE 6b

6b	La Bonhommerie (Est de l'agglomération au Nord-Est de la commune)	2nd cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment d'environ 86 m ² , correspondant à une ancienne grange en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
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 (emprise au sol cadastrée de l'ensemble du bâtiment : env. 86 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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 à un hameau comprenant déjà cinq habitations à l'est. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment situé de l'autre côté de la voie, par rapport aux habitations existantes. Unité foncière disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Toiture devant être couverte en tuiles 'de pays'.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

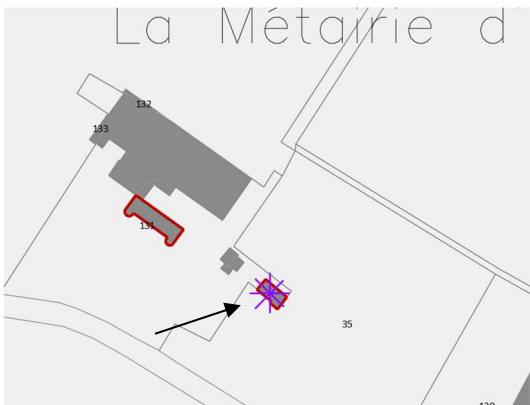
FICHE 6c

6c	La Bonhommerie (Est de l'agglomération au Nord-Est de la commune)	3^{ème} cas (bâtiment de droite sur le cliché)
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère		X	Bâtiment d'environ 69 m ² , correspondant à une annexe de l'habitation, sans valeur patrimoniale mais présentant un intérêt architectural et paysager à travers son parement pierres réalisé en continuité harmonieuse avec les autres constructions présentes sur la même unité foncière, le tout formant un bel ensemble architectural.
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 local d'accueil pour un exercice d'activité de service (emprise au sol cadastrée de l'ensemble du bâtiment : env. 69 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome	X		Le bâtiment devra disposer de son propre dispositif d'assainissement non collectif (ANC) adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur ou se brancher sur le dispositif d'ANC existant sur l'unité foncière sous réserve de présenter une capacité suffisante et d'être conforme aux normes.
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 à un hameau comprenant déjà cinq habitations à l'est. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport à l'habitation existante, faisant partie de la même unité foncière, qui dispose de surfaces pour le stationnement, l'assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination / sous -destination admise du bâtiment concerné</u> : ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

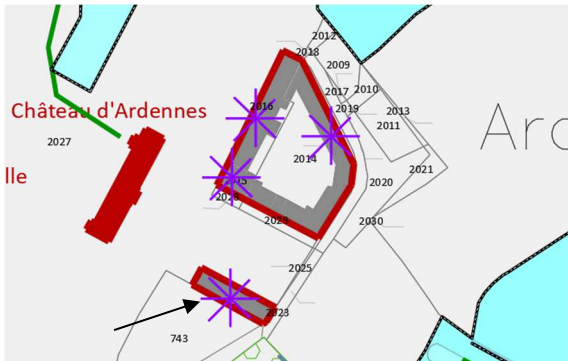
FICHE 7

7	La Métairie d'Ardennes (Est de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 84 m ² , correspondant à un ancien hangar en pierres, avec colonnes en pierres, constitutif du patrimoine rural communal.
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 (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 90 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée. (voie sans issue)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existant
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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 à un lieu-dit comprenant déjà une habitation et un gîte. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment reculé de la Métairie d'Ardennes. Unité foncière disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT, activités de services (vente de produits liés à l'agriculture) , sous réserve de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L.111-3 du Code rural.
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Toiture devant être couverte en tuiles 'de pays'.

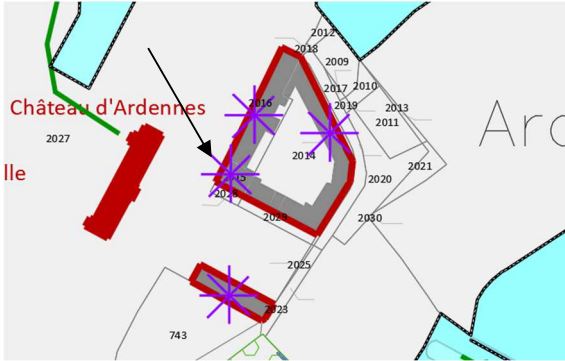
FICHE 8a

8a	Le Château d'Ardennes (Est de la commune)	1 ^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 260 m ² , correspondant à d'anciennes dépendances du château d'Ardennes en pierres, avec colonnes en pierres, constitutif du patrimoine rural communal.
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 une valorisation en tant qu'habitations, gîtes, aménagement lié au tourisme (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 260 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie privée raccordée à la voie communale au Sud desservant l'unité foncière concernée. (voie sans issue)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existant
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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 à un lieu-dit comprenant déjà une habitation et un gîte. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport à l'habitation existante (château). Unité foncière disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné : LOGEMENT restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier ou touristique</u> Changement de destination du bâtiment admis sous réserve de prendre en compte le risque d'inondation pour la partie du bâtiment susceptible d'être concernée (cf. règlement graphique et au chapitre 1.1. du Titre II du présent règlement).
Dispositions du chapitre 2 du Titre II	<u>Patrimoine</u> : changement destination conditionné au maintien et à la mise en valeur patrimoniale des colonnes en pierres.

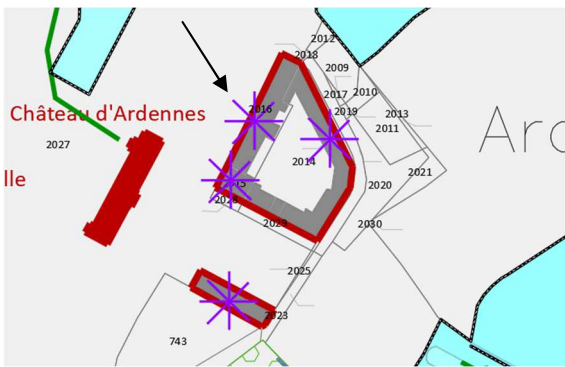
FICHE 8b

8b	Le Château d'Ardennes (Est de la commune)	2nd cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 129 m ² , correspondant à d'anciennes dépendances du château d'Ardennes en pierres, avec escalier en pierres à conserver, constitutif du patrimoine rural communal.
Potential 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 une valorisation en tant qu'habitations, gîtes, aménagement lié au tourisme (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env 129 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie privée raccordée à la voie communale au Sud desservant l'unité foncière concernée. (voie sans issue)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existant
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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 à un lieu-dit comprenant déjà une habitation et un gîte. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport à l'habitation existante (château). Unité foncière disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier ou touristique
Dispositions du chapitre 2 du Titre II	<u>Patrimoine</u> : changement destination conditionné au maintien et à la mise en valeur patrimoniale du bâtiment.

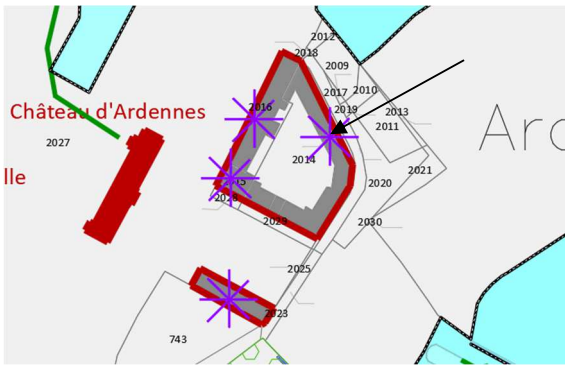
FICHE 8c

8c	Le Château d'Ardennes (Est de la commune)	3 ^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 451 m ² , correspondant à d'anciennes dépendances du château d'Ardennes en pierres, avec escalier en pierres à conserver, constitutif du patrimoine rural communal.
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 une valorisation en tant qu'habitations, gîtes, aménagement lié au tourisme (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env 451 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie privée raccordée à la voie communale au Sud desservant l'unité foncière concernée. (voie sans issue)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existant
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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 à un lieu-dit comprenant déjà une habitation et un gîte. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport à l'habitation existante (château). Unité foncière disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	Destination admise du bâtiment concerné : LOGEMENT restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier ou touristique
Dispositions du chapitre 2 du Titre II	Patrimoine : changement destination conditionné au maintien et à la mise en valeur patrimoniale du bâtiment.

FICHE 8d

8d	Le Château d'Ardenne (Est de la commune)	4 ^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 599 m ² , correspondant à d'anciennes dépendances du château d'Ardenne en pierres, avec escalier en pierres à conserver, constitutif du patrimoine rural communal.
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 une valorisation en tant qu'habitations, gîtes, aménagement lié au tourisme (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env 599 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie privée raccordée à la voie communale au Sud desservant l'unité foncière concernée. (voie sans issue)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existant
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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 à un lieu-dit comprenant déjà une habitation et un gîte. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport à l'habitation existante (château). Unité foncière disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	Destination admise du bâtiment concerné : LOGEMENT restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier ou touristique
Dispositions du chapitre 2 du Titre II	Patrimoine : changement destination conditionné au maintien et à la mise en valeur patrimoniale du bâtiment.

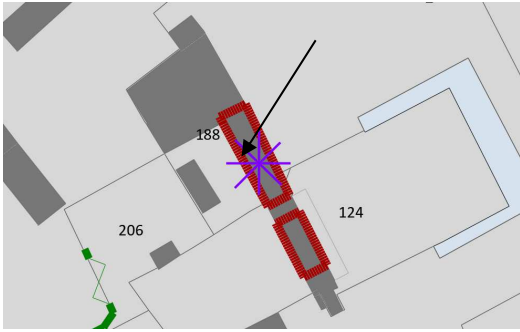
FICHE 9

9	La Mare (Est de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 74 m ² , correspondant à une ancienne grange agricole en pierres constitutive du patrimoine rural communal, prolongé d'un autre corps de bâtiment en pierres, dont ne subsistent que les murs porteurs méritant d'être repris.
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 (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 74 m ² pouvant aller jusqu'à 240 m ² avec la restauration de l'ensemble du corps de bâtiment.
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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 à un hameau comprenant déjà une quinzaine d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière (1 365 m ²) (commune avec cas de la fiche 8b) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Toiture devant être couverte en tuiles 'de pays'.

FICHE 10

10	La Mojetière (Sud-Est de l'agglomération)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ensemble bâti en pierres, dont une partie assez dégradée (toiture à reprendre) formant un ensemble constitutif du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dont une partie dans un bon état, une autre plus dégradée, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol de l'ensemble à restaurer : env. 222 m²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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	X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole liée à l'élevage à proximité. Site d'exploitation maraîchère à proximité
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà une quinzaine d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en continuité par rapport à une habitation riveraine. Unité foncière disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT sous réserve de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L.111-3 du Code rural.
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Toiture devant être couverte en tuiles 'de pays'.

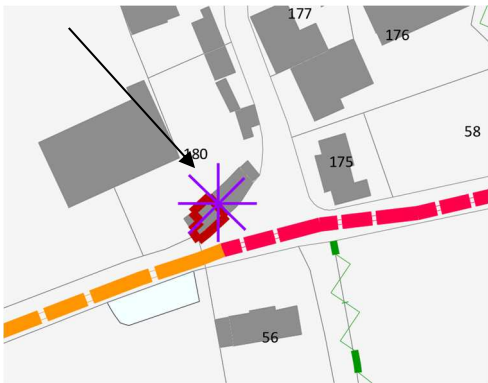
FICHE 11a

11a	L'Hervoirie (Sud-Est de l'agglomération)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 96 m ² , correspondant à une ancienne habitation délaissée, en pierres. Patrimoine rural communal.
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 être reprise en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 96 m ² à laquelle pourra s'ajouter le bâtiment mitoyen en pierres également, de 68 m ² en emprise au sol).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud, l'unité foncière concernée, raccordée à la RD95 à l'est.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
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 à un lieu-dit comprenant déjà quelques habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT, HEBERGEMENT TOURISTIQUE, RESTAURATION

FICHE 11b

11b	L'Hervoirie (Sud-Est de l'agglomération)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 171 m ² , correspondant à une ancienne habitation délaissée, en pierres, dont une partie reste dans un état correct. Bâtisse participant au patrimoine rural communal.
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 être reprise en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env 171 m ² à laquelle vient s'accoler une petite annexe sans caractère (pouvant être conservée en annexe ou être remplacée en cas d'extension limitée ultérieure ?).
Accessibilité	X		Accès par le chemin communal bordant le bâtiment (au sud) et desservant ainsi l'unité foncière concernée ; chemin raccordé à la RD95 à l'est.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
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 à un lieu-dit comprenant déjà quelques habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT, HEBERGEMENT TOURISTIQUE, RESTAURATION

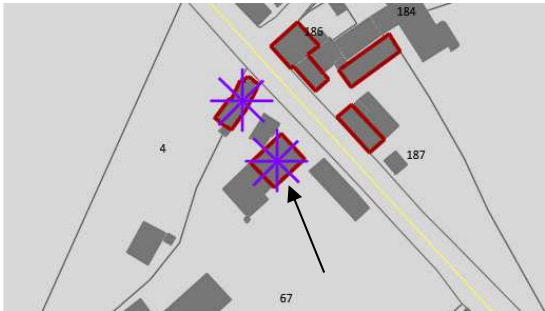
FICHE 12a

12a	Les Fraîches (Sud de l'agglomération)	1^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 134 m ² , correspondant à une ancienne habitation en pierres délaissée, constitutive du patrimoine rural communal.
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 (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 134 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la RD61 desservant, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
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 à un lieu-dit comprenant déjà quelques habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Toiture devant être couverte en tuiles 'de pays'. Isolation acoustique du bâtiment à assurer par rapport aux bruits liés à la circulation sur la RD 61.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès commun à l'autre bâtiment (cf. fiche 11b) pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur l'unité foncière concernée.

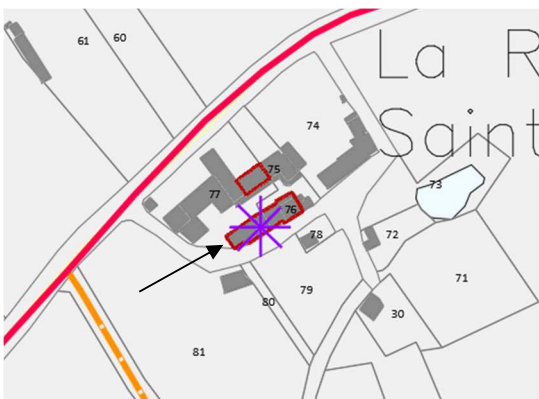
FICHE 12b

12b	Les Fraîches (Sud de l'agglomération)	2nd cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 195 m ² , correspondant à une ancienne grange en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
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 (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 195 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la RD61 desservant l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
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 à un lieu-dit comprenant déjà quelques habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Toiture devant être couverte en tuiles 'de pays' ou éventuellement en ardoises. Isolation acoustique du bâtiment à assurer par rapport aux bruits liés à la circulation sur la RD 61.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès commun à l'autre bâtiment (cf. fiche 12a) pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur l'unité foncière concernée.

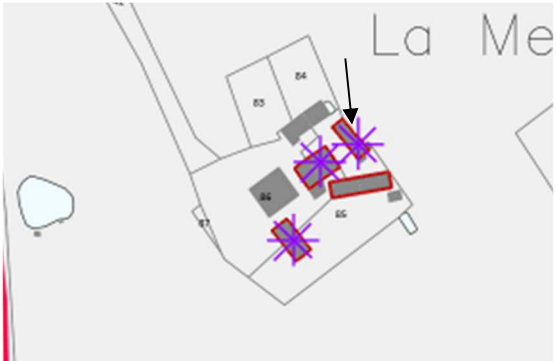
FICHE 13

13	La Roche Saint-Louis (Sud de l'agglomération)	1 cas
		 

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments jointifs, d'une surface cadastrée de 109 et de 68 m ² , correspondant à d'anciennes annexes agricoles en pierres constitutives du patrimoine rural communal.
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 (emprise au sol cadastrée du bâtiment principal : env. 109 m ² avec possibilité d'extension par reprise du bâtiment jointif (environ 60 m ² supplémentaires).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
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 à un lieu-dit comprenant déjà quelques habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	Destination admise du bâtiment concerné : LOGEMENT à condition d'exclure la création de grandes ouvertures en direction de l'habitation riveraine à l'Ouest, à l'exception de châssis fixes devant restés très limités en nombre.

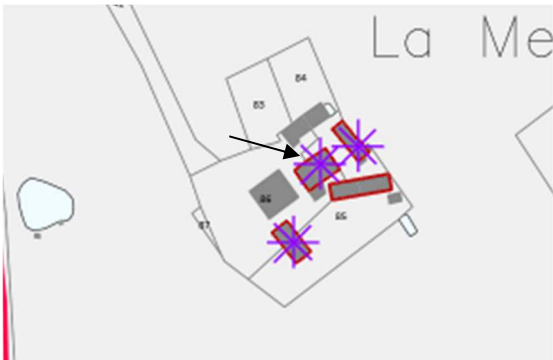
FICHE 14a

14a	La Mercerie (centre de la commune, Sud de l'agglomération)	1^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Trois bâtiments en pierres, correspondant à d'anciennes granges agricoles constitutives du patrimoine rural communal.
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation ou pour une activité liée au tourisme (gîtes, réception...). Emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 112 m²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà une habitation, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport à l'habitation riveraine. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A) – secteur Alt	<u>Destinations (sous-destinations) admises du bâtiment concerné : LOGEMENT, restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier ou touristique (voir secteur Alt)</u>
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

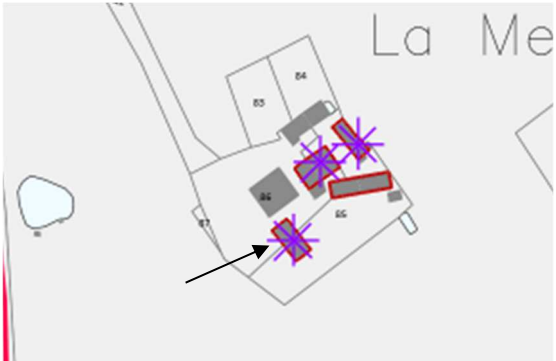
FICHE 14b

14b	La Mercerie (centre de la commune, Sud de l'agglomération)	2^{ème} cas
		 

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Trois bâtiments en pierres, correspondant à d'anciennes granges agricoles constitutives du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation ou pour une activité liée au tourisme (gîtes, réception...). Emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 195 m²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà une habitation, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport à l'habitation riveraine. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A) - Secteur Alt	<u>Destinations (sous-destinations) admises du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT, restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier ou touristique (voir secteur Alt)
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

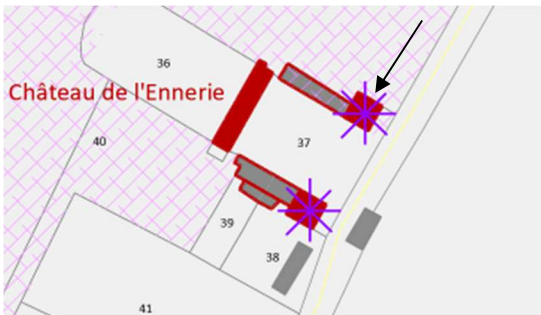
FICHE 14c

14c	La Mercerie (centre de la commune, Sud de l'agglomération)	3^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Trois bâtiments en pierres, correspondant à d'anciennes granges agricoles constitutives du patrimoine rural communal.
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation ou pour une activité liée au tourisme (gîtes, réception...). Emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 147 m²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà une habitation, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport à l'habitation riveraine. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A) – secteur Alt	<u>Destinations (sous-destinations) admises du bâtiment concerné : LOGEMENT, restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier ou touristique (voir secteur Alt)</u>
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

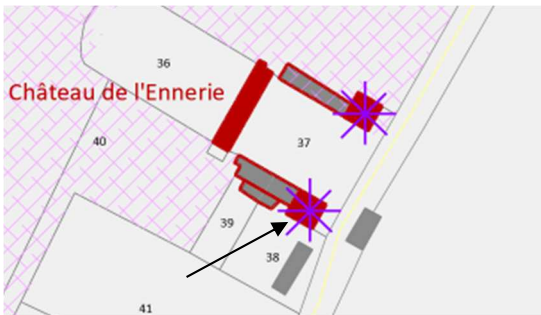
FICHE 15a

15a	L'Ennerie (dépendances du château) (centre de la commune, Sud de l'agglomération)	1^{er} cas
	 Château de l'Ennerie	 Domaine de l'Ennerie

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Un des deux bâtiments cadastrés d'environ 110 m ² chacun correspondant à d'anciens pavillons à l'entrée du Domaine de l'Ennerie (château), constitutifs du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 110 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant à l'Est de l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà une habitation, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport au château. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destinations (sous-destinations) admises du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT, restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier ou touristique
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Toiture devant être conservée en ardoise ou à défaut pouvant être couverte en tuiles 'de pays'.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

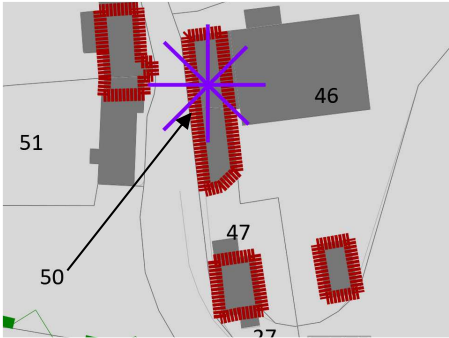
FICHE 15b

15b	L'Ennerie (dépendances du château) (centre de la commune, Sud de l'agglomération)	2nd cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Un des deux bâtiments cadastrés d'environ 110 m ² chacun correspondant à un ancien pavillon à l'entrée du Domaine de l'Ennerie (château), constitutif du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 110 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant à l'Est de l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà une habitation, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport au château. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destinations (sous-destinations) admises du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT, restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier ou touristique
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Toiture devant être conservée en ardoise ou à défaut pouvant être couverte en tuiles 'de pays'.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

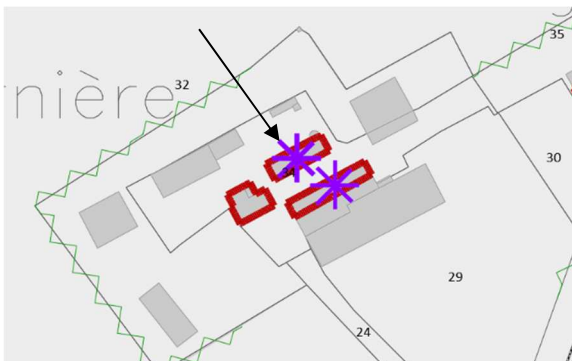
FICHE 16

16	L'Ennerie Sud (au Sud du château) (centre de la commune, Sud de l'agglomération)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment agricole, en continuité d'un autre bâtiment annexe, intégré à un ancien lieu-dit agricole ayant conservé, d'anciens bâtiments en pierres de caractère, dont celui-ci retenu pour pouvoir changer de destination et une habitation située en vis-à-vis.
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Partie de bâtiment en pierres dans un bon état, de volumes et d'emprise au sol. (env. 130 m²) suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Accès à ce lieu-dit (une habitation existante) par un chemin privé raccordé à la voie communale desservant l'Ennerie.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà une habitation, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment donnant sur une cour commune, sur laquelle s'ouvre l'habitation riveraine située en vis-à-vis du bâtiment concerné. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	Destination admise du bâtiment concerné : LOGEMENT sous réserve de respecter les règles de réciprocité définis à l'article L.111-3 du Code rural.

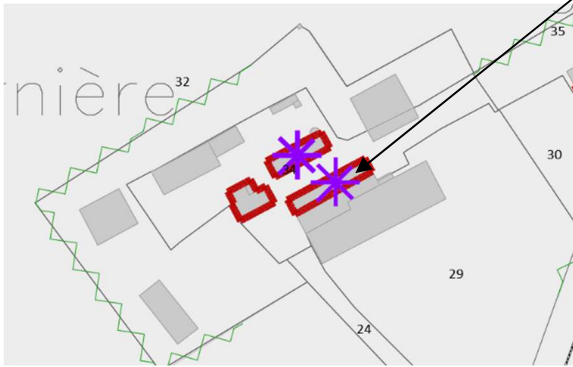
FICHE 17a

17a	L'Isornière (centre de la commune, Sud de l'agglomération)	1 cas
		 

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment agricole, inscrit dans un ancien lieu-dit agricole ayant conservé, d'anciens bâtiments en pierres de caractère, dont celui-ci retenu pour pouvoir changer de destination.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volumes et d'emprise au sol. (env. 160 m²) suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Accès par un chemin privé desservant l'habitation existante, raccordé à la RD 79, à l'Est de l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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	X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole recevant de l'élevage à proximité. A priori, plus d'activité agricole sur le site, à l'exception peut-être, d'une utilisation secondaire et occasionnelle de bâtiments existants pour une exploitation ayant son siège principal ailleurs (la Boutinière ?).
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé presque en continuité d'une habitation, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en continuité de l'habitation riveraine. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	Destination admise du bâtiment concerné : LOGEMENT sous réserve de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L.111-3 du Code rural.
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Encadrements en briques autour des ouvertures, devant être conservés. Toiture devant être conservée en en tuiles 'de pays'.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée (chemin privatif existant raccordé à la RD79)

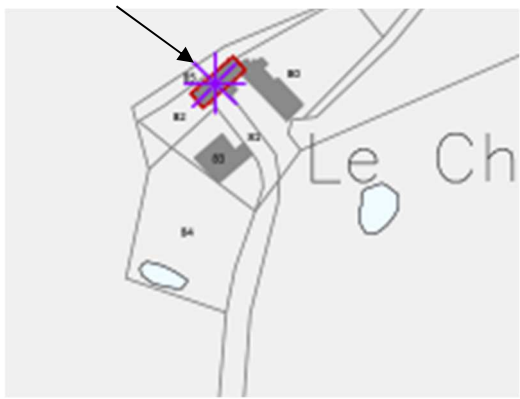
FICHE 17b

17b	L'Isornière (centre de la commune, Sud de l'agglomération)	2nd cas
		 

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment agricole, inscrit dans un ancien lieu-dit agricole ayant conservé, d'anciens bâtiments en pierres de caractère, dont celui-ci retenu pour pouvoir changer de destination.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volumes et d'emprise au sol. (env. 197 m²) suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Accès par un chemin privé desservant l'habitation existante, raccordé à la RD 79, à l'Est de l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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	X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole recevant de l'élevage à proximité. A priori, plus d'activité agricole sur le site, à l'exception peut-être, d'une utilisation secondaire et occasionnelle de bâtiments existants pour une exploitation ayant son siège principal ailleurs (la Boutinière ?).
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé presque en continuité d'une habitation, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en continuité de l'habitation riveraine. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT, hébergement Le permis autorisant le changement de destination, doit être subordonné à la démolition en tout ou partie de hangar adossée au bâtiment, qui limite la mise en valeur de ce beau bâtiment ancien en pierres.
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Encadrements en briques autour des ouvertures, devant être conservés. Toiture devant être conservée en en tuiles 'de pays'.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée (chemin privatif existant raccordé à la RD79)

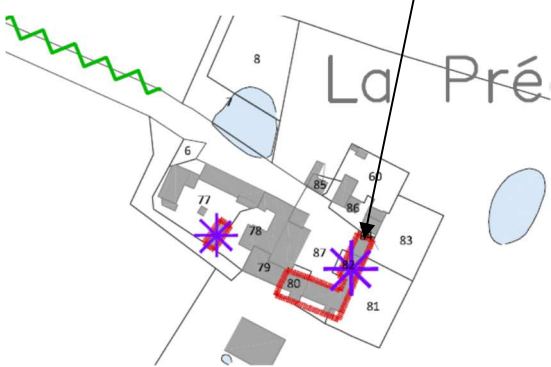
FICHE 18

18	Le Chêne Vert (Sud-Est de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments cadastrés de plus de 146 et 231 m ² correspondant à d'anciennes granges agricoles constitutives du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 130 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà une habitation, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport à l'habitation riveraine. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

FICHE 19a

19a	La Préauté (Sud-Est de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ensemble bâti en pierres, de caractère, comprenant outre une habitation, des annexes, dont ces anciens bâtiments agricoles constitutifs du patrimoine rural communal. Belle valeur paysagère liée à la proximité de la vallée du Tenu
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 130 m²).
Accessibilité	X		Accès par un chemin communale de près d'un km, prenant accès sur la RD 95 (route de Machecoul), à l'Ouest de l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà une habitation, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment perpendiculaire à l'habitation riveraine. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Toiture devant être couverte en tuiles 'de pays'.

FICHE 19b

19b	La Préauté (Sud-Est de la commune)	

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment en pierres..., ouvert vers le sud-est (côté accès), d'assez bonne qualité, ayant déjà fait l'objet de travaux de reprise
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en assez bon état général, d'emprise au sol bâtie d'environ 61 m ² , de volumes et de tailles suffisants pour être aménagés en logement
Accessibilité	X		Accès spécifique à ce bâtiment par un chemin privatif d'une soixantaine de mètres linéaires jusqu'à hauteur du bâtiment, chemin relié à la voie publique desservant la Préauté, elle-même raccordée à la RD 95 (à environ 920 m du hameau). Bonne visibilité au raccordement sur cette route départementale.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant l'unité foncière recevant l'habitation proche et ledit bâtiment.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer de son propre dispositif d'assainissement non collectif (ANC) adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur ou se brancher sur le dispositif d'ANC existant sur l'unité foncière sous réserve de présenter une capacité suffisante et d'être conforme aux normes.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole recevant de l'élevage à proximité. A priori, plus d'activité agricole sur le site.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé à proximité et sur la même unité foncière de l'habitation située au Nord. Il est inséré dans le hameau, ce qui évite tout mitage d'espace agricole ou naturel. Le bâtiment est assez reculé des limites d'espace agricole par le chemin d'accès.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment à proximité de l'habitation riveraine. Unité foncière de dimension suffisante (1000 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : toiture devant être couverte en tuiles 'de pays' requise.
Dispositions du chapitre 4.2.2 du Titre II	<u>Stationnement</u> : assurer le stationnement suffisant sur l'unité foncière recevant le bâtiment (cf. article 4.2.2 du Titre II), sans risque de gênes pour les riverains

FICHE 20

20	Sainte -Clotilde (Sud-Est de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne grange agricole, en pierres, ayant conservé des encadrements en briques, représentative du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de tailles conséquents, pour évoluer en habitation voire recevoir des activités de services et d'accueil du public (lié aux loisirs, au tourisme). Emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 247 m²).
Accessibilité	X		Accès par un chemin privé prenant accès sur la RD 95 (route de Machecoul) bordant à l'Est l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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		Le bâtiment est localisé sur un lieu-dit comprenant déjà une habitation, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel. Terrain grand, espaces agricoles périphériques un peu reculés du bâtiment.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport à l'habitation proche située sur la même unité foncière. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destinations admises du bâtiment concerné</u> : LOGEMENT, ACTIVITES DE SERVICES où s'effectue l'accueil de public, AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée. Interdiction de création d'accès sur la RD95.

FICHE 21

21	La Briancière (Sud-Ouest de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment agricole en pierres d'environ 105 m ² , en bon état, jouxtant un autre bâtiment mais en parpaings.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol du bâtiment : env. 105 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale bordant au Sud l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà plusieurs habitations, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment donnant sur une cour, sur laquelle s'ouvre une habitation, plutôt reculée du bâtiment concerné (même unité foncière ?). Bâtiment disposant en l'état de surfaces sur ses abords suffisants pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	Destination (sous-destination) ^o admise du bâtiment concerné : LOGEMENT Changement de destination admis sous conditions :
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : toiture devant être traitée de manière à respecter ces dispositions réglementaires : couverture en tuiles 'de pays' requise.

FICHE 22a

22a	La Beusse (Sud-Ouest de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Deux anciens bâtiments agricoles en pierres de 93 m ² (fiche 20a) et de 150 m ² (cf. fiche 20b) constitutifs du patrimoine rural communal.
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. Emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 93 m ² .
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà le hameau et les habitations avoisinantes.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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		Le bâtiment est localisé sur un hameau comprenant déjà une dizaine d'habitations, ce qui évite l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible à moyen : bâtiment à l'entrée du hameau, plutôt décalé à l'Est par rapport à aux autres habitations. Unité foncière d'assez grande dimension (près de 1400 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination (sous-destination)</u> ° admise du bâtiment concerné : LOGEMENT Changement de destination admis sous conditions :
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : toiture devant être traitée de manière à respecter ces dispositions réglementaires : couverture en tuiles ‘de pays’ requise.
Dispositions du chapitre 4.2.2 du Titre II	<u>Stationnement</u> : assurer le stationnement suffisant sur l’unité foncière recevant le bâtiment (cf. article 4.2.2 du Titre II), sans risque de gênes pour les riverains

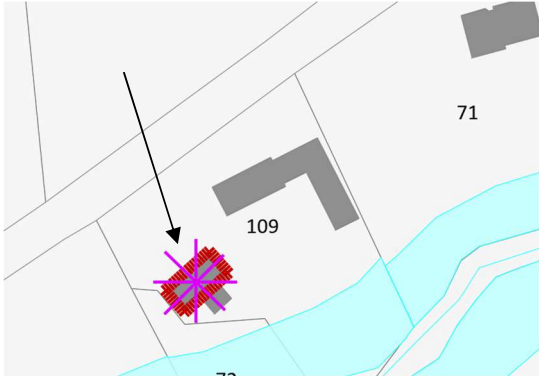
FICHE 22b

22b	La Beusse (Sud-Ouest de la commune)	2 nd cas
		 

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Plusieurs volumes d'anciens bâtiments agricoles en pierres, formant une emprise globale de 150 m ² , participant au patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiments en pierres dans un état un peu dégradé, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation. Emprise au sol cadastrée de l'ensemble des bâtiments : env. 150 m ² .
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà le hameau et les habitations avoisinantes.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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		Le bâtiment est localisé sur un hameau comprenant déjà une dizaine d'habitations, ce qui évite l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Moyen : bâtiment situé en vis-à-vis par rapport à une autre habitation, (mais restant reculée). Unité foncière d'assez grande dimension (plus de 1300 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination (sous-destination)° admise du bâtiment concerné : LOGEMENT</u> Changement de destination admis sous conditions :
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : toiture devant être traitée de manière à respecter ces dispositions réglementaires : couverture en tuiles 'de pays' requise.
Dispositions du chapitre 4.2.2 du Titre II	<u>Stationnement</u> : assurer le stationnement suffisant sur l'unité foncière recevant le bâtiment (cf. article 4.2.2 du Titre II), sans risque de gênes pour les riverains

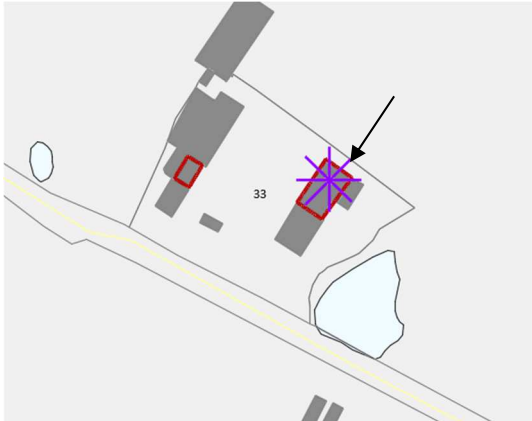
FICHE 23

23	La Jouffrairie (Sud-Ouest de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne grange en pierres, d'assez bonne qualité architecturale, mais avec une couverture en tôle (à remplacer en cas de changement de destination).
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 (emprise au sol cadastrée de l'ensemble des bâtiments identifiés : env. 86 m²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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 d'exploitation agricole sur le site et ses abords.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé à l'extrémité d'un lieu-dit 'La Jouffrairie' comprenant déjà plusieurs habitations (5), situées plus à l'Est. Bâtiment situé sur une unité foncière recevant déjà une habitation, reculé d'environ 8 mètres de la limite séparative commune avec un terrain agricole, et distant de près de 10 m de la limite d'une zone humide inventoriée le long du petit vallon au Sud de la parcelle.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul de près de 9 m par rapport à l'habitation riveraine. Unité foncière de grande dimension (parcelle de près de 2600 m² recevant le bâtiment et l'habitation), disposant de surfaces suffisantes pour stationnement, assainissement, maintien d'espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné : LOGEMENT</u> Changement de destination admis sous condition de : - desserte par les réseaux et par raccordement à un dispositif d'assainissement non collectif aux normes, - remplacement de la couverture en tôle par une couverture en tuiles de pays
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : toiture de la grange à couvrir de tuiles 'de pays' en cas de changement de destination.

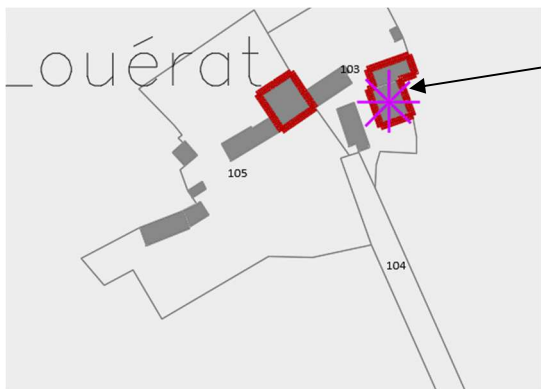
FICHE 24

24	Le Grand Cormier (Sud de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ensemble bâti en pierres, de belle qualité architecturale, englobant une ancienne grange (pouvant changer de destination) et un bâtiment annexe (pouvant aussi être repris en plus de l'ancienne grange) caractéristiques du patrimoine rural.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée de l'ensemble des bâtiments identifiés : env. 204 m²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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	X	Absence d'exploitation agricole sur le site et ses abords. Proximité d'installations maraîchères, à plus de 60 m au Sud des bâtiments, de l'autre côté de la voie communale, mais absence d'élevage.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà une habitation, situé plus à l'Ouest. Bâtiment reculé des terrains réellement utilisés par l'agriculture (distance d'au moins 50 m), situés à l'Est ou au Nord du site.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport à l'habitation riveraine. Unité foncière de grande dimension (parcelle de près de 4800 m² recevant le bâtiment et l'habitation), disposant de surfaces suffisantes pour stationnement, assainissement, maintien d'espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination (sous-destination)° admise du bâtiment concerné : LOGEMENT</u> Changement de destination admis sous conditions :
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : toiture de l'ancienne grange devant être traitée en tuiles 'de pays' ou en ardoises. Toiture de la partie annexe (plus basse) à conserver en tuiles.

FICHE 25

25	Le Bois Louérat (Ouest à Nord-Ouest de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne grange de pays, de belle qualité architecturale, adossé à un autre bâtiment à valeur patrimoniale, constitutive du patrimoine rural local.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment (grange) en pierres en bon état, de volumes et de tailles suffisants intéressants, pour être aménagé en habitation (emprise au sol cadastrée : env. 178 m²).
Accessibilité	X		Accès par un chemin privé commun, desservant d'autres habitations présentes sur ce lieu-dit, raccordé à la RD 758 au Sud. Bonne visibilité au raccordement sur la route départementale.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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. Site ne faisant plus l'objet d'exploitation agricole
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà des habitations, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole. Bâtiment reculé d'une dizaine de mètres du terrain agricole riverain.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment reculé et plutôt isolé par rapport aux autres habitations situées plus à l'ouest. Parcelle recevant le bâtiment, de grande dimension (2300 m²) disposant de surfaces pour le stationnement, l'assainissement, le maintien d'espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination (sous-destination)° admise du bâtiment concerné : LOGEMENT</u> Changement de destination admis sous conditions :
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Encadrements en briques autour des ouvertures, devant être conservés. Toiture devant être conservée en en tuiles 'de pays'.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée (chemin privatif existant raccordé à la RD758)

FICHE 26

26	Les Landes (Sud-Ouest de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment et son annexe initialement en pierres, rénovés et ayant conservé une belle qualité architecturale et patrimoniale, constitutifs du patrimoine rural local.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres en bon état, de volumes et de tailles suffisants intéressants, pour être aménagés en habitation (emprise au sol cadastrée : env. 135 m²).
Accessibilité	X		Accès direct par un chemin communal, desservant le hameau des Landes. Bonne visibilité au raccordement sur la route départementale.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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. Site ne faisant plus l'objet d'exploitation agricole
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un hameau comprenant déjà des habitations, évitant tout mitage d'espace agricole. Bâtiment reculé d'une dizaine de mètres du terrain agricole riverain.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment donnant sur la voie publique, entouré mais aussi retiré d'autres habitations. Parcelle recevant le bâtiment, de grande dimension (1750 m²) disposant de surfaces pour le stationnement, l'assainissement, le maintien d'espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	Destination (sous-destination)° admise du bâtiment concerné : LOGEMENT Changement de destination admis sous conditions :
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Toiture devant être conservée en tuiles 'de pays'.

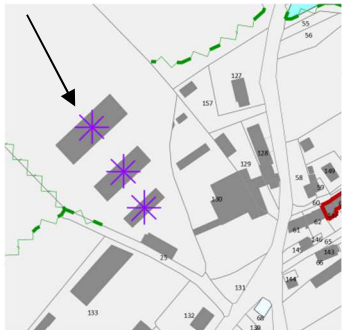
FICHE 27

27	Les Grandes Rembergères (Nord-Est de la commune)	1 cas

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment agricole en pierres (écurie ?), de belle qualité architecturale, adossé à un autre bâtiment à valeur patrimoniale, constitutive du patrimoine rural local.
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment (grange) en pierres en état moyen, de volumes et de tailles suffisants intéressants, pour être aménagé en habitation (emprise au sol cadastrée : env. 167 m²).
Accessibilité	X		Accès par un chemin privé commun au Nord, desservant une habitation présente au Nord de sur ce lieu-dit, raccordé à l'ouest à un autre chemin privé lui-même raccordé à la voie communale au sud-ouest du lieu-dit.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			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. Site ne faisant plus l'objet d'exploitation agricole
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà des habitations, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole. Bâtiment reculé d'une dizaine de mètres du terrain agricole riverain.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment donnant sur une cour commune au nord, desservant une habitation existante. Unité foncière recevant le bâtiment, de dimension suffisante pour assurer le stationnement, l'assainissement et le maintien d'espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination (sous-destination)° admise du bâtiment concerné : LOGEMENT</u> Changement de destination admis sous conditions :
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	<u>Qualité architecturale</u> : Encadrements en briques autour de petites ouvertures existantes, devant être conservés et mis en valeur en cas d'aménagement en habitation. Toiture devant être conservée en en tuiles 'de pays'.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée (chemin privatif existant)

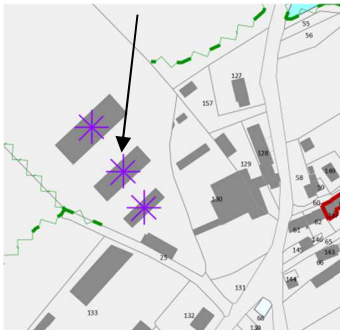
FICHE 28

28	L'Hermandrie (Est de la commune)	1er cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne stabulation, de conception et génération récente (en bois, bac acier...), présentant un beau volume, adossé à d'autres locaux annexes.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en bon état, de volumes et de tailles suffisants et intéressants, pour permettre le stockage de caravanes, bateaux (emprise au sol cadastrée : env. 893 m²) à défaut de reprise pour l'activité agricole
Accessibilité	X		Accès par un chemin privé bouclé à la fois au Nord-Est et au Sud au chemin communal (desservant Le Cartron et L'Hermandrie), lui-même raccordé au Sud à la RD 61 et au Nord-Ouest à la RD95. Bonne visibilité au raccordement sur ces routes départementales. Attention néanmoins à porter à l'intersection de la RD 61 avec la RD 95 (carrefour déjà partiellement sécurisé mais restant un point sensible de circulation).
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant l'unité foncière recevant les bâtiments existants.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Si besoin est, 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. Site ne faisant plus l'objet d'exploitation agricole suite à l'arrêt de l'exploitation concernée, sans reprise des bâtiments concernés pour l'activité agricole à la date d'approbation du PLU
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé à proximité du lieu-dit 'L'Hermandrie' comprenant déjà des habitations, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole. Bâtiment reculé d'une vingtaine de mètres du terrain agricole riverain à l'ouest.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment reculé et plutôt isolé par rapport aux autres habitations situées plus à l'est. Parcelle cadastrée recevant le bâtiment, de grande dimension (3,6 ha) disposant de surfaces au devant des bâtiments existants pour assurer la circulation et les manœuvres des véhicules voire de convois.

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination (sous-destination)° admise du bâtiment concerné : ENTREPÔT</u> Changement de destination admis sous conditions : entrepôt destiné à abriter des caravanes, bateaux, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour exclure tout risque d'atteinte et de pollution de l'environnement et toute nuisance pour l'habitat avoisinant.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès :</u> Obligation de reprise des accès existants à l'unité foncière concernée

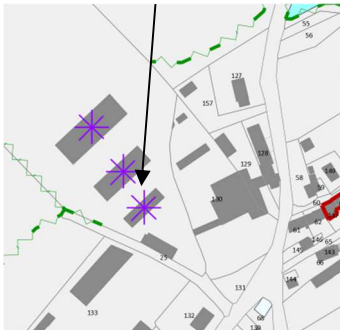
FICHE 29

29	L'Hermendrie (Est de la commune)	2 nd cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien hangar agricole, en parpaings, bac acier..., présentant un beau volume, également ouvert vers le sud-est (côté accès)
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en bon état, de volumes et de tailles suffisants et intéressants, pour permettre le stockage de caravanes, bateaux (emprise au sol cadastrée : env. 535 m²) à défaut de reprise pour l'activité agricole
Accessibilité	X		Accès par un chemin privé bouclé à la fois au Nord-Est et au Sud au chemin communal (desservant Le Cartron et L'Hermendrie), lui-même raccordé au Sud à la RD 61 et au Nord-Ouest à la RD95. Bonne visibilité au raccordement sur ces routes départementales. Attention néanmoins à porter à l'intersection de la RD 61 avec la RD 95 (carrefour déjà partiellement sécurisé mais restant un point sensible de circulation).
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant l'unité foncière recevant les bâtiments existants.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Si besoin est, 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. Site ne faisant plus l'objet d'exploitation agricole suite à l'arrêt de l'exploitation concernée, sans reprise des bâtiments concernés pour l'activité agricole à la date d'approbation du PLU
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé à proximité du lieu-dit 'L'Hermendrie' comprenant déjà des habitations, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole. Bâtiment reculé d'une vingtaine de mètres du terrain agricole riverain à l'ouest.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment reculé et plutôt isolé par rapport aux autres habitations situées plus à l'est (distance d'au moins 60 m). Parcelle cadastrée recevant le bâtiment, de grande dimension (3,6 ha) disposant de surfaces au devant des bâtiments existants pour assurer la circulation et les manœuvres des véhicules voire de convois.

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination (sous-destination)° admise du bâtiment concerné : ENTREPÔT</u> Changement de destination admis sous conditions : entrepôt destiné à abriter des caravanes, bateaux, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour exclure tout risque d'atteinte et de pollution de l'environnement et toute nuisance pour l'habitat avoisinant.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès :</u> Obligation de reprise des accès existants à l'unité foncière concernée

FICHE 30

30	L'Hermendrie (Est de la commune)	3^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien hangar agricole, en parpaings, bac acier..., également ouvert vers le sud-est (côté accès), de qualité moyenne
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en assez bon état, de volumes et de tailles intéressants, pour permettre le stockage de caravanes, bateaux (emprise au sol cadastrée : env. 250 m²) à défaut de reprise pour l'activité agricole
Accessibilité	X		Accès par un chemin privé bouclé à la fois au Nord-Est et au Sud au chemin communal (desservant Le Cartron et L'Hermendrie), lui-même raccordé au Sud à la RD 61 et au Nord-Ouest à la RD95. Bonne visibilité au raccordement sur ces routes départementales. Attention néanmoins à porter à l'intersection de la RD 61 avec la RD 95 (carrefour déjà partiellement sécurisé mais restant un point sensible de circulation).
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant l'unité foncière recevant les bâtiments existants.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Si besoin est, 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. Site ne faisant plus l'objet d'exploitation agricole suite à l'arrêt de l'exploitation concernée, sans reprise des bâtiments concernés pour l'activité agricole à la date d'approbation du PLU
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé à proximité du lieu-dit 'L'Hermendrie' comprenant déjà des habitations, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole. Bâtiment reculé d'une vingtaine de mètres du terrain agricole riverain à l'ouest.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment reculé et plutôt isolé par rapport aux autres habitations situées plus à l'est. Parcelle cadastrée recevant le bâtiment, de grande dimension (3,6 ha) disposant de surfaces au devant des bâtiments existants pour assurer la circulation et les manœuvres des véhicules voire de convois.

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination (sous-destination)° admise du bâtiment concerné : ENTREPÔT</u> Changement de destination admis sous conditions : entrepôt destiné à abriter des caravanes, bateaux, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour exclure tout risque d'atteinte et de pollution de l'environnement et toute nuisance pour l'habitat avoisinant.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès :</u> Obligation de reprise des accès existants à l'unité foncière concernée

FICHE 31

31	Le Petit Cormier (Sud-Ouest à centre Ouest de la commune)	1 cas
		 

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment agricole, en pierres..., ouvert vers le sud-est (côté accès), d'assez bonne qualité
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en assez bon état, d'une emprise au sol d'environ 160 m², de volumes et de tailles intéressants, pour être aménagé en logement
Accessibilité	X		Accès spécifique à ce bâtiment par un chemin privatif de près de 50 m. linéaire, raccordé à la RD 79. Autre accès proche desservant l'habitation au Nord (même unité foncière en l'état). Bonne visibilité au raccordement sur cette route départementale. (Attention néanmoins à la vitesse des véhicules sur ce tronçon de voie assez rectiligne).
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant l'unité foncière recevant l'habitation proche et ledit bâtiment.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer de son propre dispositif d'assainissement non collectif (ANC) adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur ou se brancher sur le dispositif d'ANC existant sur l'unité foncière sous réserve de présenter une capacité suffisante et d'être conforme aux normes.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole recevant de l'élevage à proximité. A priori, plus d'activité agricole sur le site (transfert du hangar à fourrage situé à l'arrière du site).
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé à proximité et sur la même unité foncière de l'habitation située au Nord, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel. Le bâtiment est assez reculé des limites d'espace agricole (une vingtaine de mètres au minimum pour la limite de terrain agricole la plus proche).
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment à proximité de l'habitation riveraine. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	Destination admise du bâtiment concerné : LOGEMENT, Le permis autorisant le changement de destination, doit être subordonné à la démolition des hangars proches bâtiment, situés sur les parcelles 101 et 102, qui altèrent la qualité paysagère du site (bâtiments en tôles et en parpaings, comme cela est illustré sur la photo ci-dessus). Il est admis sous réserve de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L.111-3 du Code rural.

Annexe 4 : 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 :

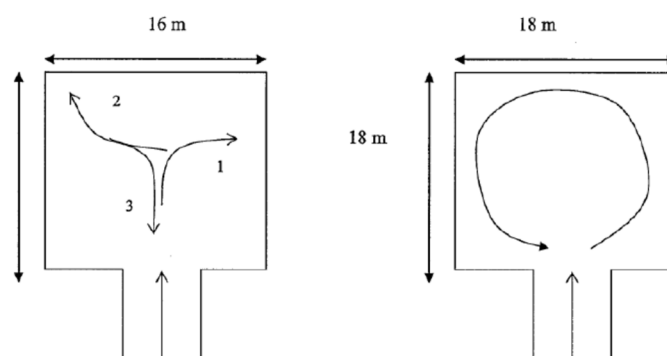
- Les pentes longitudinales des chaussées seront inférieures à 10%,
- Les largeurs minimales des voies de circulation seront les suivantes :
 - Voies à double sens : 5 mètres minimum entre trottoirs (PL + VL en croisement)
 - Voies à sens unique : 3,5 mètres minimum entre trottoirs (5 mètres si stationnement 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

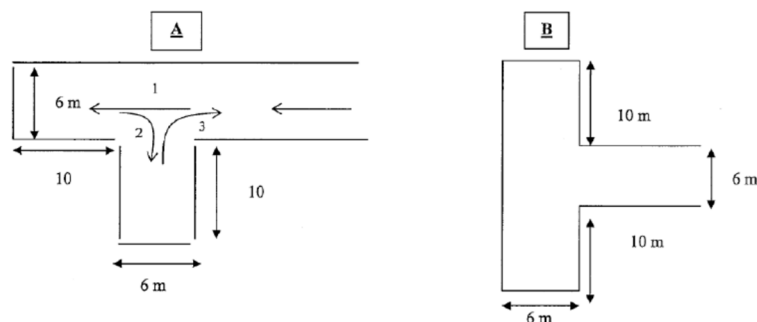
La collecte n'est réalisée en porte à porte que lorsque les normes de sécurité stipulées dans la recommandation R437 de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie des Travailleurs Salariés sont respectées :

- 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 minimum



Les « 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 manœuvre 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