

Commune de  
**MAUGES-SUR-  
LOIRE (49)**

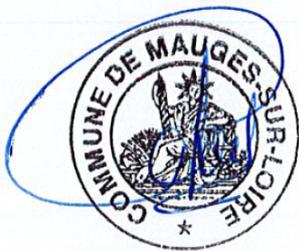


Modification de droit  
commun n°2 du PLU

## Règlement écrit

Fait à MAUGES-SUR-LOIRE,  
Le Maire,

**APPROUVÉ LE : 12 décembre 2024**



Dossier  
23044923  
12/12/2024



réalisé par

## Sommaire

<b>Mode d'emploi du présent règlement</b>	<b>3</b>
<b>Dispositions générales applicables à toutes les zones</b>	<b>5</b>
<b>I. Lexique</b>	<b>5</b>
<b>II. Législation en vigueur qui s'impose au PLU</b>	<b>14</b>
A. Servitudes et autres législations.....	14
B. Adaptations mineures .....	14
<b>III. Risques</b>	<b>14</b>
A. Risque inondation – secteurs indicés « i » .....	14
B. Risque de mouvements de terrain : effondrement-cavités .....	14
C. Risque de retrait-gonflement des argiles : .....	15
D. Risque radon.....	15
E. Risque termite .....	15
F. Risque sismique : .....	15
G. Reconstruction de bâtiment régulièrement édifié (article L.111-15) .....	15
H. Règles de construction parasismique.....	16
I. Sites et sols potentiellement pollués : .....	16
<b>IV. Paysage &amp; Environnement</b>	<b>17</b>
A. Archéologie.....	17
B. Aspect extérieur des constructions .....	17
C. Murs et murets en pierre .....	17
D. Préoccupations environnementales.....	17
E. Isolation thermique des constructions.....	17
<b>V. Equipement &amp; Réseaux</b>	<b>18</b>
<b>VI. Transport &amp; Déplacements</b>	<b>19</b>
A. Marges de recul mesurées à l'alignement .....	19
B. Stationnement.....	20
<b>Dispositions générales applicables à certains éléments identifiés au règlements graphique et complémentaire</b>	<b>22</b>
<b>I. Emplacement réservé (L.151-41)</b>	<b>22</b>
<b>II. Servitude de projet (L.151-41)</b>	<b>22</b>
<b>III. Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP)</b>	<b>22</b>
<b>IV. Zones humides (L.151-23)</b>	<b>22</b>
<b>V. Cours d'eau</b>	<b>23</b>
<b>VI. Espaces boisés classés (L.113-1)</b>	<b>23</b>
<b>VII. Protection du bâti au titre du L.151-19</b>	<b>23</b>
<b>VIII. Protection des haies au titre du L.151-23</b>	<b>24</b>
<b>IX. Bâtiments dont le changement de destination peut être autorisé (L.151-11)</b>	<b>24</b>
<b>X. Biodiversité : cœurs majeurs et annexes, réservoirs, corridors</b>	<b>24</b>
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines : UA, UB, UE, UT, UY</b>	<b>25</b>
<b>I. Règlement des zones UA, UB</b>	<b>26</b>
<b>II. Règlement de la zone UE</b>	<b>31</b>
<b>III. Règlement de la zone UT</b>	<b>34</b>
<b>IV. Règlement de la zone UY</b>	<b>37</b>
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser : 1AUa, 1AUe, 1AUy</b>	<b>41</b>
<b>I. Règlement de la zone 1AUa</b>	<b>42</b>
<b>II. Règlement de la zone 1AUy</b>	<b>45</b>
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser : 2AUa et 2AUy</b>	<b>49</b>
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>51</b>
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>57</b>

# Mode d'emploi du présent règlement

Un projet de construction : comment faire ?

- Je localise ma parcelle sur le règlement graphique (ou plan de zonage) ;
- Je regarde le nom de la zone (code couleur et lettre) ;
- Je me reporte aux dispositions générales du règlement écrit ;
- Je me reporte aux dispositions applicables à ma zone ;
- Je consulte les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Je consulte les Annexes.

Le présent règlement comporte un lexique permettant d'apporter des précisions au sens des termes utilisés. Les dispositions réglementaires sont celles contenues dans les :

- **Dispositions générales applicables à toutes les zones**
- **Dispositions générales applicables au règlement graphique**
- **Dispositions générales applicables au règlement graphique complémentaire**
- **Dispositions applicables aux zones urbaines** : Peuvent être classées 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.
- **Dispositions applicables aux zones à urbaniser** : Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (R.151-20 CU).  
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.  
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
- **Dispositions applicables aux zones agricoles** : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.151-22 CU). Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.
- **Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières** (R.151-24 CU): Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Il est par ailleurs indispensable de se référer aux servitudes d'utilité publique figurant dans les annexes au PLU.

Pour utiliser ce règlement, effectuez les opérations suivantes :

1. Lecture des dispositions générales,
2. Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain, en plus des dispositions générales applicables. Le lexique proposé au début de ce document peut vous être utile dans la compréhension des règles prescrites.
3. N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur les règles applicables sur votre terrain : les **servitudes d'utilité publique**, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLU (annexes), et les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) qui présentent un caractère opposable. Elles déterminent des principes d'aménagement à respecter et avec lesquels les projets d'aménagement et de construction et d'aménagement doivent être compatibles.

# Dispositions générales applicables à toutes les zones

## I. Lexique

Les définitions présentées ci-dessous sont issues du **lexique national d'urbanisme** créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les schémas et illustrations graphiques insérés dans le présent règlement n'ont pas de vocation réglementaire. Ils n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle.

*A contrario*, les mentions italiques qui permettent d'illustrer et d'aller plus loin que la définition synthétique ont la même valeur. Ce lexique a pour vocation de définir des termes utilisés pour ce PLU.

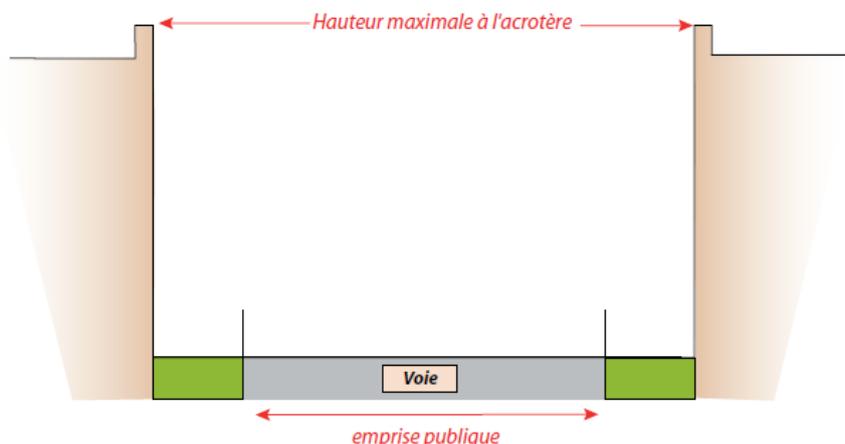
Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

**Abri de jardin** : petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

**Accès** : entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

**Acrotère** : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

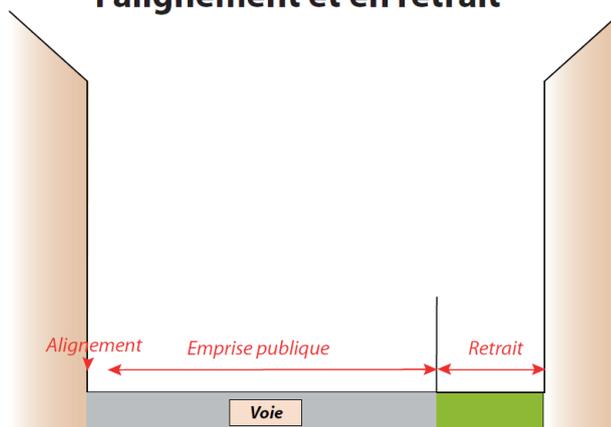
### Calcul des hauteurs à l'acrotère



**Activités de services** : activités (bureaux ou commerces) proposant des prestations immatérielles et intellectuelles marchandes aux particuliers ou aux entreprises. **Activité technopolitaine** : activité ayant trait à l'innovation et/ou au développement technologique.

**Alignement** : limite entre le domaine public et la propriété privée. Le long des voies et emprises privées ouvertes à la circulation automobile, la limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoirs, liaisons douces piétonnes ou cyclables, stationnements non individualisés, place, aménagements paysagers connexes...) est assimilée à la notion d'alignement.

## Illustration d'une implantation à l'alignement et en retrait



**Annexe** : sont considérés comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers, piscines, etc. La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

**Bâtiment d'exploitation agricole** : tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** :

Construction ou installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elle peut être gérée par une personne publique ou privée. Les CINASPIC recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des réseaux et infrastructures
- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des services de secours, lutte contre les incendies, sécurité publique
- Les constructions, installations et aménagements funéraires : cimetières, crématorium
- Les espaces d'accueil de la petite enfance (dont les Maisons d'Assistantes Maternelles, micro crèches ...)
- Les établissements d'enseignement élémentaires, secondaires et d'enseignement supérieur
- Les établissements de recherche
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centre de court et moyen séjour, résidences médicalisées, cabinets médicaux ou maisons médicales ...
- Les établissements d'action sociale
- Les établissements judiciaires et pénitentiaires
- Les établissements culturels et les salles de spectacle
- Les équipements sportifs.

**Changement de destination** : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. La liste des destinations est fixée par le Code de l'urbanisme.

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

En outre comme le précise le b) de l'article R\*421-17 du code de l'urbanisme « Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 ; »

Tableau des destinations issus des articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Cinéma</li> </ul>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacle</li> <li>• Équipements sportifs</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Bureau</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>

Cependant, l'article R. 151-29 du Code de l'urbanisme dispose que les définitions et le contenu des sous-destinations est précisé par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme. Un extrait de cet arrêté (Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (NOR: LHAL1622621A) est repris ci-dessous :

#### Article 1

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **deux sous-destinations suivantes** : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

## Article 2

La destination de construction « **habitation** » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les **deux sous-destinations suivantes** : logement, hébergement. La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « **hébergement** ». La sous-destination « **logement** » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

## Article 3

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les **six sous-destinations suivantes** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

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

## Article 4

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les **six sous-destinations suivantes** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « **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.

#### Article 5

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Construction** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction est donc à différencier de celles de l'installation, de l'ouvrage et du bâtiment

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

*Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).*

*La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.*

*La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.*

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

*Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.*

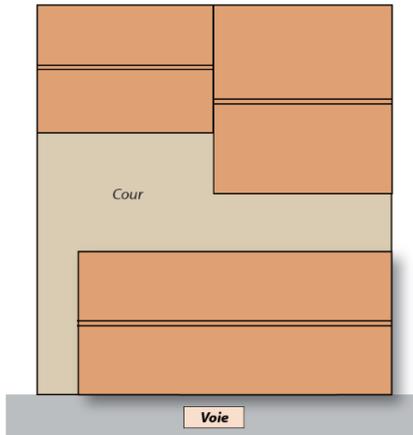
*Ainsi une construction, édictée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).*

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

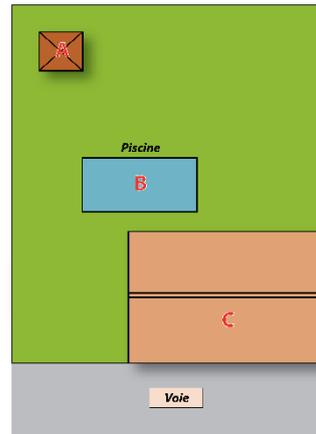
Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

### Illustration

Lorsque l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée



### Illustration de la notion d'emprise au sol



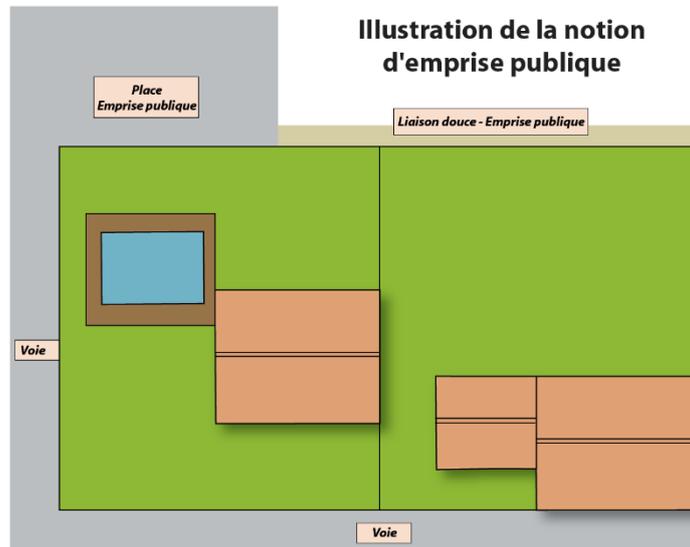
L'emprise est la surface au sol de **A + B + C**

**Voie ou emprise publique :** La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

*Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).*

*Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....*

### Illustration de la notion d'emprise publique



**Voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés :**

Cela correspond à une division de la notion de voie et emprise publique afin de différencier l'espace réservé aux itinéraires cyclables, à l'emprise réservée au passage des piétons et aux autres emprises publiques des seules voies publiques ou privées dédiée à la circulation motorisée.

**Cette division permettra des règles d'implantation différenciées.**

**Espace libre :** superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ainsi, les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel sont pris en compte, à condition de faire l'objet d'un traitement végétal de qualité (espace paysager, ...).

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

*L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.*

*L'extension doit également 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 (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)*

*La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.*

*Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.*

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

*Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).*

*Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.*

*L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.*

**Hauteur maximale :** La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

*La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.*

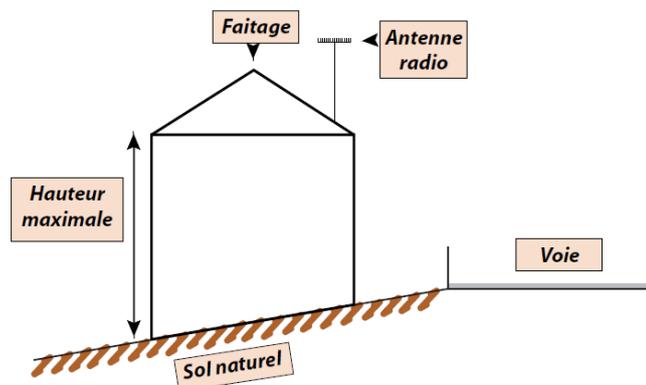
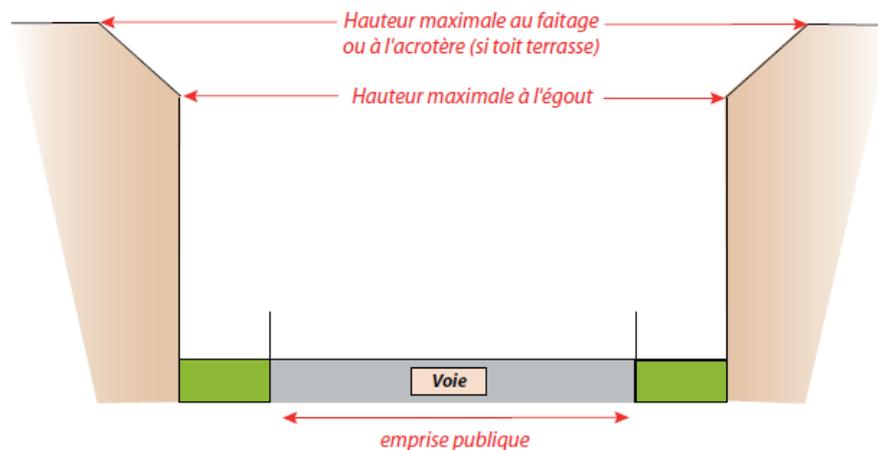
*Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols (PA, PC, DP, ...) doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.*

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU pourra régler au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

**Précision des modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes :** La voie contiguë au projet peut, en raison de sa situation en surplomb ou en décaissement, servir de cote de référence pour fixer la limite de hauteur du projet à venir (clôture, construction, ...). Dès lors les plans (pièces obligatoires accompagnant les CERFA) viendront démontrer la nature particulière de la localisation du projet pour justifier la demande de dérogation.

## Calcul des hauteurs



**Haies :** ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal. *Nota : une haie tel que décrite ci-dessus ne constitue pas une clôture si elle est mise en œuvre seule.*

**Implantation des constructions :** Lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement, sur une limite graphique qui s'y substitue (portée au plan de zonage ou figurant en annexe du plan local d'urbanisme) ou en limite séparative est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de la construction sont implantés sur cette limite. Dans ce cas, le recul ou retrait de la construction pour le dernier tiers de la construction n'est pas réglementé.

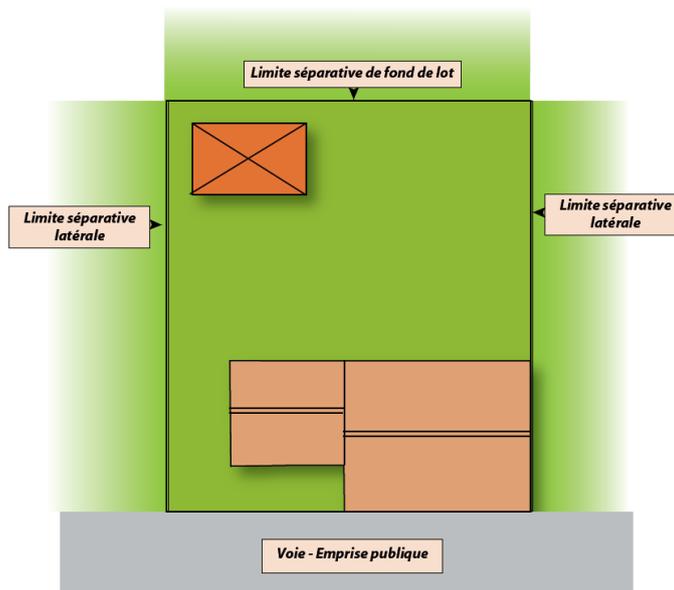
**Installations classées pour la protection de l'environnement :** installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'environnement.

**Limites séparatives :** Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être

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

*Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.*

### Illustration de l'emplacement des limites séparatives



**Local accessoire** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

*Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...*

*De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.*

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

**Muret** : petit mur bas maçonné.

**Retrait** : partie de terrain située entre l'alignement et la façade de la construction ou entre la limite séparative et la construction.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : opération globale comportant plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement cohérent permettant l'urbanisation de la totalité des terrains concernés par ladite opération. L'opération d'aménagement d'ensemble ne fait pas référence à une procédure particulière. Si elle ne se concrétise pas en une fois, le phasage sera admis sous la condition de ne pas conduire à un reliquat de parcellaire non traité par l'opération

**Réhabilitation** : Est considérée comme une réhabilitation, toute opération visant à réutiliser un bâtiment, avec ou sans changement d'affectation, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs. L'augmentation de Surface de Plancher ne soit pas être supérieure à 30% de la Surface de Plancher du bâti d'origine. Dans le cas contraire, toute opération sera considérée comme construction nouvelle.

### Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**Unité foncière** : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire (on parle aussi de tènement).

**Véranda** : extension lumineuse composée principalement de vitrage et couverte (toit plein, semi-vitré ou vitré).

## II. Législation en vigueur qui s'impose au PLU

### A. Servitudes et autres législations

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- Les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- Les plan de prévention des risques d'inondation,
- Les servitudes liées aux périmètres de protection des captages d'eau potable
- Les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

### B. Adaptations mineures

L'application stricte d'une des règles de certains articles du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément à l'article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

## III. Risques

### A. Risque inondation – secteurs indicés « i »

Une partie du territoire est concernée par le risque inondation identifié au PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). Le présent règlement retranscrit ces zones ainsi que les règles applicables aux constructions. Plus précisément, l'indice (i) indique les zones soumises aux risques inondation qui permet un renvoi systématique aux dispositions particulières du PPRI auxquelles sont soumises les zones inondables.

Dans ces zones inondables (délimitées sur les documents graphiques par un indice « i »), sont interdites les constructions en sous-sol.

La cote minimale de plancher du Rez-de-Chaussée des constructions nouvelles et des extensions admises dans les zones correspondantes doit être établie à +0,50 m au-dessus du terrain naturel.

### B. Risque de mouvements de terrain : effondrement-cavités

L'Article R 111-2 prévoit que : « 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 ».

Les cartes permettant de repérer les zones d'effondrement au sein des enveloppes urbaines sont annexées au présent PLU. (Source Atlas des cavités du département de Maine et Loire – carte des aléas)

Afin de prendre en compte ce risque naturel, tout pétitionnaire dont le projet est situé en zone d'effondrement (les communes déléguées concernées sont Montjean-sur-Loire et La Pommeraye) devra démontrer qu'il a pris en compte l'existence d'un risque d'effondrement au niveau du sol et du sous-sol, et qu'il a pris toute mesure constructive adaptée au risque.

## C. Risque de retrait-gonflement des argiles :

Des études conduites par le Bureau de Recherches Géologiques et minières (BRGM) ont montré que le département de Maine-et-Loire était concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions.

La carte des aléas sur les mouvements différentiels liés à cet aléa est annexée au présent PLU. Figure également en annexe les recommandations à prendre en matière de disposition constructives

## D. Risque radon

Toutes les communes déléguées sont affectées par le risque radon. Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;

- Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement
- Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

## E. Risque termites

La commune déléguée de Montjean sur Loire est sur l'arrêté préfectoral listant les territoires du département infesté par les termites. A ce titre, il est notamment fait obligation de concevoir et de construire des bâtiments neufs capables de résister à l'action des termites dans le cadre des textes en vigueur.

## F. Risque sismique :

Le territoire est considéré par le risque sismique en aléa modéré. Les règles à respecter sont définies dans les normes Eurocode 8. Lors de la demande de permis de construire, le dossier doit comprendre « un document établi par le contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques » (art R431-16 C Urbanisme)

## G. Reconstruction de bâtiment régulièrement édifié (article L.111-15)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

Il faut entendre que cette reconstruction est autorisée sous réserve de s'inscrire dans les mêmes volumes, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- Si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, ...
- Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- S'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

## H. Règles de construction parasismique

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, la carte de l'aléa sismique montre que toutes les communes du département du Maine-et-Loire sont concernées et doivent respecter la réglementation. Il est différencié 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort.

Le Sud du département, qui concerne également le Sud de la commune (communes déléguées de Beausse, Botz-en-Mauges, Bourgneuf-en-Mauges, la Chapelle-Saint-Florent, Saint-Florent le Vieil, Saint-Laurent-de-la-Plaine et Saint-Laurent-du-Mottay), est concerné par le risque sismique « modéré » (niveau 3).

Le Nord du département, qui concerne le Nord de la commune (communes déléguées du Marillais, du Mesnil-en-Vallée, de Montjean-sur-Loire et de la Pommeraye), est concerné par le risque sismique « faible » (niveau 2).

**Dans les zones de sismicité faible**, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (cf tableau ci-après). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV (cf tableau ci-après).

Catégorie de bâtiment	Description
III	Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3 Habitations collectives et bureaux, h > 28m Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes Etablissements sanitaires et sociaux Centres de production collective d'énergie Etablissements scolaires
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise Centres météorologiques

En termes d'ouvrage, la réglementation distingue deux types d'ouvrages : les ouvrages à « risque normal » et les ouvrages à « risque spécial ».

- La première classe (dite à « risque normal ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat ». Elle correspond notamment au bâti dit courant (maisons individuelles, immeubles d'habitation collective, écoles, hôpitaux, bureaux, etc....)
- La seconde classe (dite à « risque spécial ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations ». Elle correspond à des installations de type nucléaire, barrages, ponts, industries SEVESO, qui font l'objet d'une réglementation parasismique particulière.

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

## I. Sites et sols potentiellement pollués :

La liste de sites ayant accueilli des activités susceptibles de générer une pollution des sols est consultable sur le site [basias.brgm.fr](http://basias.brgm.fr). Une étude plus précise a notamment été réalisée sur le site de La Forge à Montjean sur Loire. L'étude est annexée au dossier de PLU.

## IV. Paysage & Environnement

### A. Archéologie

Dans les entités archéologiques sensibles identifiées au règlement graphique, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Conformément à l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeubles est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.
- 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. (article R111-4 du Code de l'urbanisme).

### B. Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

### C. Murs et murets en pierre

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues. Leur démolition devra faire l'objet d'une déclaration. Elle pourra être refusée ou assortie d'une restriction.

### D. Préoccupations environnementales

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'**ensoleillement** des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies...

Des dispositions spécifiques d'implantation des constructions nouvelles pourront être imposées afin de garantir une préservation des conditions d'ensoleillement des constructions existantes.

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en **évitant toute imperméabilisation non nécessaire** et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

Dans les nouveaux groupes d'habitations de 10 logements et plus, un **espace libre collectif devra être aménagé** de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération.

### E. Isolation thermique des constructions

Conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des **dérogations aux règles de distance** par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur **pourront être envisagées**.

## V. Equipement & Réseaux

Accès	<p>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil). Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p>
Eau potable	<p>Toute construction ou installation nouvelle, constituant de l'habitat permanent, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe. Pour les constructions ou installations réalisées sur des parties du territoire non desservies par le réseau d'alimentation en eau potable, l'utilisation d'eau issue de puits ou autres dispositifs devra être établie en respectant les dispositions législatives et réglementaires spécifiques à ces formes d'alimentation.</p>
Assainissement	<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le Maire ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.</p> <p>En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.</p>
Eaux pluviales	<p>Pour toutes les constructions principales, la gestion des eaux pluviales doit obligatoirement être assurée par infiltration à la parcelle. Les annexes et les extensions d'une emprise inférieure à 50 m<sup>2</sup> ne sont pas soumises à cette obligation.</p> <p>Si la perméabilité du sol est insuffisante ou que le niveau maximal de la nappe ne le permet pas, la part des eaux pluviales ne pouvant pas être infiltrée pourra être rejetée au réseau d'eaux pluviales si les conditions cumulatives suivantes sont respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- justifier par un essai de perméabilité conforme aux prescriptions du gestionnaire de réseau que le niveau de perméabilité du sol est insuffisant, y compris dans les espaces verts ;</li> <li>- réguler le débit de rejet dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions du plan de zonage d'eaux pluviales annexé ;</li> <li>- obtenir l'avis favorable du gestionnaire du réseau d'eaux pluviales valant autorisation de rejet.</li> </ul> <p>Lorsque tout ou partie des eaux pluviales doit être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales, la fraction d'eaux pluviales non infiltrée devra être régulée au moyen d'un dispositif de rétention / régulation. A cet effet, le plan de zonage d'eaux pluviales annexé définit les zones dans lesquelles les projets sont soumis au respect de prescriptions.</p> <p>Afin de dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales, par infiltration ou par rétention / régulation, le coefficient de ruissellement de l'emprise correspond au rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale.</p> <p>Sont considérées comme des surfaces imperméabilisées, les surfaces entraînant un ruissellement des eaux pluviales vers les réseaux de collecte. Ne sont pas comprises dans la surface imperméabilisée, les surfaces pour lesquelles les eaux de ruissellement sont redirigées vers un système d'infiltration (partielle ou globale). Les surfaces non perméables, aussi appelées surfaces actives, peuvent être par exemple les toitures, les voiries, les terrasses, les espaces de stationnement, les terrasses, les allées d'accès...</p> <p>Les revêtements perméables (exemples : enrobé poreux, dalles enherbées, gravillons...) sont comptés à 50 % d'imperméabilisation.</p>

	<p>Exemple :</p> <p>Un pétitionnaire souhaite réaliser un projet d'aménagement sur une parcelle de 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le projet se découpe de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- surface de toiture (non végétalisée) : 90 m<sup>2</sup></li> <li>- surface de voirie d'accès en enrobé classique : 110 m<sup>2</sup></li> <li>- surface de parking en dalles perméables : 150 m<sup>2</sup></li> <li>- surface enherbée : 250 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>La surface imperméabilisée du projet est donc de 275 m<sup>2</sup> : 90 m<sup>2</sup> + 110 m<sup>2</sup> + (150 m<sup>2</sup> x 50 %).</p> <p>Le coefficient de ruissellement du projet est de 45,83 % (275 ÷ 600).</p> <p>En cas d'impossibilité d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, le calcul du volume de rétention et du débit de fuite devra être conforme au plan de zonage des eaux pluviales annexé.</p> <p>Pour toute installation de gestion des eaux pluviales, que ce soit en infiltration ou en rétention / régulation, le débordement potentiel de l'ouvrage au-delà de la pluie dimensionnante doit être prévu pour ne pas impacter les constructions ou le voisinage. Un trop plein peut être nécessaire pour les installations par infiltration, en fonction des caractéristiques du terrain et du projet. Un exutoire suffisamment dimensionné est obligatoire pour les installations de rétention / régulation.</p>
Electricité, téléphone, télédistribution, communications électroniques	<p>Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques. Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (&gt; 8 Mbit/s) et très haut débit (&gt; 30 Mbit/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme). Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...). Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux</p>
Collecte des déchets ménagers	<p>Les locaux et emplacement destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée. En cas de division d'un logement individuel en plusieurs logements, il sera imposé la réalisation d'un volume clos destiné à l'installation des bacs à ordures ménagères. Ce volume sera réalisé afin d'assurer son insertion dans l'emprise du projet, prioritairement dans la construction principale. Toutefois si la configuration du bâtiment ou du terrain ne le permet pas des dérogations pourront être exceptionnellement accordées.</p>

## VI. Transport & Déplacements

### A. Marges de recul mesurées à l'alignement

En zone agglomérée (ou en agglomération) :

Il n'existe pas de marge de recul (pour UA et UB).

Dans la marge de recul pour les zones UE, UY, 1AUa, 1AUe, 1AUy :

**Sont interdits dans les marges de recul imposées dans le présent règlement écrit :**

- Toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

**Sont autorisés dans les marges de recul imposées dans le présent règlement écrit :**

- Les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...),
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation),

- Les réseaux d'intérêt public et leur support,
- L'adaptation, la Réhabilitation ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décrocher avançant vers la voie.

En dehors des zones agglomérées des communes :

**Sont interdits** dans les marges de recul imposées dans le présent règlement écrit :

- Toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

**Sont autorisés** dans les marges de recul imposées dans le présent règlement écrit :

- Les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...),
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- Les réseaux d'intérêt public (et leur support),
- L'adaptation, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décrocher avançant vers la voie.

## B. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

L'obligation de stationnement de véhicules motorisés peut être réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Construction nouvelle, extension, changement de destination		Obligations Stationnement véhicules motorisés	Obligations Stationnement vélos minimales
Exploitation agricole et forestière		Non réglementé	
Habitation	Logement	1 place par logement.	L'espace réservé au stationnement des vélos prévu à l'article R111-14-4 du CCH doit avoir une superficie de 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> . Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Hébergement	Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.	L'espace réservé au stationnement des vélos prévu à l'article R111-14-4 du CCH doit avoir une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Commerce de gros		
	Hébergement hôtelier et touristique Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics ;			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.			

Sur le fondement de l'article L. 151-34 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas imposé la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
  - 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

# Dispositions générales applicables à certains éléments identifiés au règlement graphique et complémentaire

## I. Emplacement réservé (L.151-41)

La servitude établie au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique la localisation des équipements à créer ou à modifier en délimitant les terrains qui peuvent être concernés et les collectivités bénéficiaires. Les propriétaires peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquiescer les terrains concernés dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## II. Servitude de projet (L.151-41)

Les secteurs identifiés au plan via une « servitude de projet » sont en attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Pendant une durée maximale de 5 ans, ils ne peuvent accueillir que des extensions des constructions ou installations d'une superficie inférieure au seuil suivant : 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

Toutefois, cette servitude ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la Réhabilitation ou l'extension des constructions existantes.

## III. Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 5 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

## IV. Zones humides (L.151-23)

Les zones humides repérées au plan n'ont pas un caractère exhaustif. Une étude approfondie sera à réaliser au moment du projet afin de caractériser les fonctionnalités de la zone humide impactée par celui-ci et de mettre en œuvre les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.

Les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. La destruction des zones humides d'enjeu majeur est interdite. Pour les autres zones humides, les constructions, installations et aménagements ne peuvent être admises que sous réserve que leur implantation dans ces milieux réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée. Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces milieux ne seront autorisés que s'il est démontré que leur implantation a été précédée par une démarche d'analyse environnementale visant à éviter, réduire et à défaut compenser les incidences occasionnées.

Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des zones humides sont admis.

NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement des SAGE concernant la préservation des zones humides, ni celles prises en application du Code de l'Environnement.

## V. Cours d'eau

Les cours d'eau repérés au plan n'ont pas un caractère exhaustif. Les cours d'eau identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des cours d'eau sont admis.

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m par rapport aux cours d'eau. Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date de prescription du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement des SAGE concernant la préservation des cours d'eau, ni celles prises en application du Code de l'Environnement.

## VI. Espaces boisés classés (L.113-1)

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article du code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.113-4 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## VII. Protection du bâti au titre du L.151-19

Le bâti référencé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est préservé. Il ne peut être recouvert de revêtements extérieurs.

Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable.

Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux et techniques les plus proches possibles de ceux employés de façon traditionnelle. Elles doivent respecter le caractère original de la construction.

Doivent être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable. Celui-ci pourra être refusé si la démolition n'est pas justifiée par des critères de sécurité ou de salubrité publique. La démolition totale ou partielle pourra être autorisée lorsque la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

En cas d'interventions sur ces éléments bâtis, les travaux devront assurer, au travers du respect de la composition architecturale d'origine, la sauvegarde et la mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leurs différenciations avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

**Pour les façades et toitures notamment visibles depuis l'espace public** : les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

## VIII. Protection des haies au titre du L.151-23

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés sous certaines conditions. Il doit être démontré que les travaux ayant un impact sur le linéaire de haie sont indispensables au projet et qu'ils ont été précédés d'une démarche d'analyse environnementale visant à éviter, réduire et à défaut compenser les incidences occasionnées. A partir d'un linéaire de haie arrachée supérieur à 10m, ces travaux doivent être compensés par des replantations portant sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité à minima équivalente. Dans tous les cas, les orientations établies dans l'OAP trame verte et bleue sont à intégrer dans les demandes.

## IX. Bâtiments dont le changement de destination peut être autorisé (L.151-11)

Les bâtiments identifiés au règlement graphique du PLU peuvent changer de destination sous réserve d'un **avis conforme** délivré soit par la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour les bâtiments identifiés en zone A, soit par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour les bâtiments identifiés en zone N.

Les bâtiments concernés par cette disposition du PLU sont cartographiés sur le règlement graphique et présentés de manière plus précise dans une pièce à part complémentaire du présent règlement écrit et du règlement graphique.

## X. Biodiversité : cœurs majeurs et annexes, réservoirs, corridors

Les espaces et milieux relevant de la préservation de la biodiversité sont cartographiés sur le règlement graphique complémentaire. Les dispositions qui leur sont attachées ont un caractère opposable.

Dispositions applicables aux réservoirs de biodiversité d'intérêt majeur ainsi qu'aux corridors d'intérêt majeur :

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces espaces et milieux ne sont autorisés que s'il est démontré que leur implantation a été précédée d'une démarche d'analyse environnementale **prouvant que le projet n'a pas d'impact sur les espaces et milieux ou, le cas échéant**, visant à éviter, réduire et à défaut compenser les incidences occasionnées.

Dispositions applicables aux réservoirs de biodiversité d'intérêt secondaire ou local ainsi qu'aux corridors d'intérêt secondaire ou local :

Les constructions, installations et aménagements admis par le règlement des zones concernées devront justifiés d'une prise en compte de la biodiversité et en tout état de cause, être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à ces espaces.

Ils seront autorisés si leur implantation a été précédée par une démarche d'analyse environnementale visant à éviter, réduire et à défaut compenser les incidences occasionnées. Ils ne seront autorisés que si leur implantation ne remet pas en cause le maintien des fonctionnalités du réservoir ou du corridor.

Dans les zones naturelles et agricoles, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune.

# Dispositions applicables aux zones urbaines : UA, UB, UE, UT, UY

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont composées de :

- **La zone UA**, zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux cœurs de bourg.
- **La zone UB**, zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions des bourgs.
- **La zone UE**, zone urbaine à dominante d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **La zone UT**, zone urbaine à dominante d'activités touristiques
- **La zone UY**, zone urbaine à dominante d'activités économiques.

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones UA, UB, UE, UT et UY se compose du présent chapitre, des dispositions générales et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour la zone concernée, s'il y a lieu.

**IMPORTANT** : Le projet de construction devra être conforme aux dispositions du présent règlement écrit, et compatible avec celles de l'OAP.

Certaines parties du territoire sont concernées par le risque d'inondation lié aux crues de rivières ou fleuve. Un règlement graphique complémentaire reprend entre autres dispositions opposables les cartographies liées à ce risque. Il est nécessaire dans ces zones inondables de se reporter également aux dispositions du règlement du PPRI qui, en tant que servitude d'utilité publique, prévalent sur celles du PLU.

NB : Nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions générales précisent les règles concernant les zones humides faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** sur le règlement graphique.

# I. Règlement des zones UA, UB

La zone **UA** se caractérise par :

- Un bâti ancien, dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies ;
- La présence d'activités commerciales d'équipements, d'activités et de services, pour une grande part établie au rez-de-chaussée du bâti;
- Une grande variété d'espaces publics : rues, ruelles, places... ;
- Une valeur patrimoniale avec de nombreux édifices témoins de l'architecture traditionnelle.

La zone **UB** se caractérise par :

- Un bâti de type pavillonnaire peu dense, implanté au coup par coup ou dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de type lotissement, implanté généralement en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives ;
- La présence d'équipements, d'activités.

La zone **UBy** se caractérise par la présence d'équipement, d'activités. Il est entouré d'un tissu bâti de type pavillonnaire peu dense, implanté au coup par coup dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de type lotissement, implanté généralement en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives.

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

**En toutes zones :**

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections

Les zones suivies d'un indice « i » correspondent aux secteurs soumis au risque inondation. Il est nécessaire dans ces zones de se reporter aux dispositions du règlement du PPRI qui, en tant que servitude d'utilité publique, prévalent sur celles du PLU

Pour les terrains concernés par **le risque inondation**, le plancher bas des constructions et extensions devra être réalisé à une cote de +0,50 m au-dessus du terrain naturel.

Pour les constructions nouvelles :

Les nouvelles constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous **sont autorisées** :

- Habitation
- Commerces sauf sur la commune déléguée de La Pommeraye. Sur la commune déléguée de La Pommeraye, la construction de nouveaux est interdite en dehors du périmètre de centralité commerciale figurant au règlement graphique.
- Activités de services compatibles avec l'habitat
- Activités des secteurs tertiaires
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « OAP ».

Pour les constructions existantes :

- La réhabilitation, l'extension des constructions existantes
- Le changement de destination à vocation d'habitat, de commerce ou de service
- En bordure des voies repérées au document graphique, le changement de destination des commerces, vers des destinations autres que les équipements d'intérêt collectif et services publics, n'est autorisé que s'il s'effectue à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.  
Vers la destination équipements d'intérêt collectif et services publics le changement de destination des commerces est autorisé.
- Les extensions des constructions ou ouvrages ou travaux à usage d'activité économique, uniquement s'ils constituent un prolongement de l'activité existante, à condition de ne pas générer de risque ou de nuisances notamment olfactives et sonores incompatibles avec l'habitat.

## Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

Pour les commerces ayant une façade sur les voies repérées au document graphique sur la commune de déléguée de La Pommeraye, est interdit le changement de destination de commerce vers une autre destination pour les rez de chaussée. Cette disposition ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires au fonctionnement de l'immeuble telles que hall, accès, local technique ou de gardiennage.

## Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

En zones UA et UB :

- Toute opération de plus de 15 logements devra comporter au moins 20 % de logements sociaux dans les trois communes déléguées pôles (La Pommeraye Montjean-sur-Loire, Saint-Florent-le-Vieil) ;
- Dans les autres communes déléguées, le nombre de logements sociaux à réaliser est établis dans certaines OAP sectorielles.

Les obligations en matière de logement social peuvent être atteintes par l'ensemble des types de logements prévus par la loi SRU, ce qui inclut les logements publics ou privés conventionnés à l'APL, ainsi que certains types de logements spécifiques : logements ou lits des logements-foyers pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et résidences sociales, les places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et en centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Qualité du cadre de vie

- HAUTEUR

**En zones UA et UB :**

Pour les constructions nouvelles :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 9m à l'égout ou à l'acrotère en zones Ua et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en zones Ub

**En sous-secteurs UA<sub>h</sub> et UB<sub>h</sub> :**

Pour les constructions nouvelles :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 12m à l'égout ou à l'acrotère en zone UA<sub>h</sub> et 9m à l'égout du toit ou à l'acrotère en zone UB<sub>h</sub>

**En zone UB<sub>y</sub> :**

Pour l'extension et les annexes des constructions à destination de commerce et activités de service et les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire existantes sur le site à la date d'approbation de la modification n°2 :

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Pour les zones où l'environnement urbain nécessite une limitation des hauteurs pour assurer l'insertion des constructions nouvelles ou des extensions des constructions existantes ou préserver l'ensoleillement des propriétés riveraines, la hauteur maximale des constructions pourra être réduite à moins de 12 mètres.

Toutefois, en cas d'impératifs techniques liés à l'activité autorisée ou en cas d'harmonie avec les constructions riveraines, une hauteur supérieure pourra être autorisée.

Pour les autres constructions, pour les constructions nouvelles :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 9m à l'égout ou à l'acrotère en zones Ua et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

**Pour toutes les zones :**

Pour les constructions nouvelles :

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, d'assurer une bonne intégration paysagère dans l'environnement urbain et de ne pas provoquer de gêne sur les immeubles voisins (ombre portée, vis-à-vis...)

#### Pour les constructions existantes :

En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas l'une des règles de hauteur définies ci-dessus, l'extension pourra être réalisée à la hauteur de la construction existante.

En cas d'implantation contiguë à une construction existante présentant une valeur architecturale et en bon état ne respectant pas ces règles, la construction nouvelle pourra conserver la hauteur de l'existant sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement existant.

La hauteur maximale des **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement n'est pas limitée.**

### • IMPLANTATION

#### **En zone UA :**

##### Pour les constructions nouvelles :

En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques :

- L'implantation devra être à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.

En limite séparative et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces :

- L'implantation devra être en limite séparative
- Ou avec un recul minimal de 2 m
- Ou avec un recul minimal de 0,50 m lorsqu'il s'agit d'une construction annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

##### Pour les constructions existantes :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article est autorisée sans augmenter ou réduire le retrait existant, sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies

#### **En zone UB :**

##### Pour les constructions nouvelles :

En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques :

- L'implantation devra être à l'alignement de la voie ou de l'emprise ou en recul minimal de 3 mètres de la voie ou de l'emprise publique sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.

En limite séparative et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces :

- L'implantation devra être en limite séparative
- Ou avec un recul minimal de 2 m
- Ou avec un recul minimal de 0,50 m lorsqu'il s'agit de la construction d'une annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

#### **En toutes zones :**

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article est autorisée sans augmenter ou réduire le retrait existant, sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.
- L'implantation des constructions annexes ne devra pas obérer la possibilité de densification ultérieure de la zone.
- Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions pourra être imposée afin de prolonger cette continuité urbaine.
- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de la façade et l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons.

- CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

En toutes zones :

Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte	Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, d'autres matériaux que ceux définis dans cet article pourront être autorisés. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.
Façades	La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale et ne pas dénaturer la qualité de la façade. Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti. Les façades de bâti en pierres doivent être préservées.
Toitures	La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, afin d'en limiter l'impact visuel. Les toitures terrasse et les toitures végétalisées sont autorisées. Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement. Dans les secteurs où la tuile et l'ardoise sont utilisées de manière dominante en couverture l'utilisation du matériau majoritairement rencontré sera à privilégier.
Clôtures	Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non, ou en parpaings apparents, ne sont pas admises, à l'exception des plaques de soubassement (d'une hauteur maximale de 30 cm), surmontées d'un grillage.  <b>Les clôtures sur les voies et emprises publiques</b> doivent être constituées d'un mur bahut ou d'un muret (ne pouvant excéder 0,80 m), pouvant être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie et pouvant être doublés de haies végétales. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1.80 m. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état.  <b>Les clôtures en limites séparatives</b> ne peuvent excéder une hauteur de 2m. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état.  Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

- PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Se référer aux dispositions générales

### Article 5 : Densité

Non réglementé

### Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales

---

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

---

Se référer aux dispositions générales.

Dans le cas de constructions d'habitation réalisées en second rideau (constructions édifiées en fond de parcelle), le nombre d'accès sera optimisé afin d'éviter la création d'accès individuel successif.

## II. Règlement de la zone UE

La zone **UE** correspond aux ensembles accueillant les équipements à caractère d'intérêt général de type scolaire, sportif, culturel et de loisirs, hébergement qui, par leur volumétrie, leur emprise, leurs besoins en stationnement...nécessitent une règle adaptée. En complément de la zone UE, deux secteurs spécifiques sont définis :

- Un secteur UEa défini en vue de la réalisation de structures d'hébergement de type collectif destinées à l'accueil de personnes âgées, en situation de handicap ou en lien avec les équipements culturels.
- Un secteur UEb défini en vue de la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage

### SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections :

- Les zones suivies d'un indice « i » correspondent aux secteurs soumis au risque inondation. Il est nécessaire dans ces zones de se reporter aux dispositions du règlement du PPRI qui, en tant que servitude d'utilité publique, prévalent sur celles du PLU
- Pour les terrains concernés par le risque inondation, le plancher bas des constructions et extensions devra être réalisé à une cote de +0,50 m au-dessus du terrain naturel.

En zone UE et secteurs UEa et UEb, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement (y compris les constructions à usage d'habitation, de bureaux et services nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics).

En secteur UEa sont également autorisées les constructions et installations liées à la réalisation de structures d'hébergement destinées à l'accueil de personnes âgées, en situation de handicap ou en lien avec les équipements culturels.

En secteur UEb sont également autorisées les constructions et installations liées à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

#### Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

#### Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

### SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Article 4 : Qualité du cadre de vie

- **HAUTEUR**

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement n'est pas limitée.

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur maximale peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

- **IMPLANTATION**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de la façade et l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons.

Pour les constructions nouvelles, est autorisée :

**En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques** (sauf voies uniquement dédiées aux liaisons douces -cycles et piétons) :

- Une implantation en retrait de 3 m de l'alignement.
- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour garantir l'unité de la rue ou de la place, ou la préservation de la visibilité à l'angle des voies

**En limite séparatives** (latérale ou fond de parcelle) **et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces** (cycles et piétons) :

- Une implantation en limite séparative

ou

- Une implantation avec un recul minimal de 2 m

Pour les constructions existantes,

- Une implantation de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article est autorisée sans augmenter ou réduire le retrait existant, sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies

• **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES**

Façades	<p>Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.</p> <p>Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.</p> <p>Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.</p> <p>Quels que soient les matériaux utilisés pour la construction originelle en cas d'extension ou d'annexe, le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;</li> <li>- Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;</li> <li>- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.</li> <li>- Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.</li> <li>- Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.</li> </ul>
Toitures	<p>La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, afin d'en limiter l'impact visuel.</p> <p>Les toitures terrasse et les toitures végétalisées sont autorisées.</p> <p>Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.</p>
Clôtures	<p>Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</p> <p>Les murs de soutènement ne sont pas règlementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traité comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.</p>

- **PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Se référer aux dispositions générales

#### *Article 5 : Densité*

Non réglementé

#### *Article 6 : Stationnement*

Se référer aux dispositions générales

---

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**

---

Se référer aux dispositions générales.

### III. Règlement de la zone UT

La zone UT est une zone urbaine à vocation dominante touristique accueillant les constructions et installations à dominante d'hébergement hôtelier et touristique dans le cadre d'un service commercial qui, par leur volumétrie, leur emprise, leurs besoins en stationnement...nécessitent une règle adaptée.

#### SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Bureaux et locaux techniques liés aux activités autorisées
- Logements de fonction sous réserve :
  - Qu'ils soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements.
  - Qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités,
  - Que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.
- L'extension des habitations existantes, dans une limite de +30% d'emprise au sol

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement (y compris les constructions à usage d'habitation, de bureaux et services nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics).

##### Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

##### Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

#### SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### Article 4 : Qualité du cadre de vie

###### • HAUTEUR

La hauteur maximale des est limitée à 12 mètres au faitage.

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur maximale peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement n'est pas limitée.**

###### • IMPLANTATION

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de la façade et l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons.

Pour les constructions nouvelles, est autorisée :

**En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques** (sauf voies uniquement dédiées aux liaisons douces -cycles et piétons)

- Une implantation en retrait de 3 m de l'alignement.
- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour garantir l'unité de la rue ou de la place, ou la préservation de la visibilité à l'angle des voies

**En limite séparatives (latérale ou fond de parcelle) et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces (cycles et piétons) :**

- Une implantation en limite séparative
- ou
- Une implantation avec un recul minimal de 2 m

Pour les constructions existantes :

- Une implantation de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article est autorisée sans augmenter ou réduire le retrait existant, sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies

- **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES**

Façades	<p>Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.</p> <p>Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.</p> <p>Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.</p> <p>Quels que soient les matériaux utilisés pour la construction originelle en cas d'extension ou d'annexe, le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;</li> <li>- Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;</li> <li>- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.</li> <li>- Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.</li> <li>- Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.</li> </ul>
Toitures	<p>La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, afin d'en limiter l'impact visuel.</p> <p>Les toitures terrasse et les toitures végétalisées sont autorisées.</p> <p>Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.</p>
Clôtures	<p>Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</p> <p>Les murs de soutènement ne sont pas réglementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traité comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.</p>

- **PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Se référer aux dispositions générales

### Article 5 : Densité

Non réglementé

### Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales

---

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

---

Se référer aux dispositions générales.

## IV. Règlement de la zone UY

La zone **UY** correspond aux zones d'activités économiques (activités artisanales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts). Le secteur UYc1 correspond aux parties de zones d'activités économiques où peuvent être créées des activités commerciales. Le UYc2 correspond aux parties de zones d'activités économiques où peuvent être étendues les activités commerciales existantes à la date d'approbation du présent PLU. Le secteur UYr défini sur le site des Tarares à Botz délimite une zone d'activités économiques comportant un risque de pollution.

### SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections :

Les zones suivies d'un indice « i » correspondent aux secteurs soumis au risque inondation. Il est nécessaire dans ces zones de se reporter aux dispositions du règlement du PPRI qui, en tant que servitude d'utilité publique, prévalent sur celles du PLU. Pour les terrains concernés par **le risque inondation**, le plancher bas des constructions et extensions devra être réalisé à une cote de +0,50 m au-dessus du terrain naturel.

Pour les constructions existantes :

- Les extensions des constructions et annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des habitations existantes, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement sont autorisées

Dans le cadre des constructions et installations dont la destination est autorisée, sont également autorisés :

- Les locaux de gardiennage sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - ✓ Etre lié à l'activité autorisée et présence nécessaire,
  - ✓ Etre intégré au bâtiment principal d'activité,
  - ✓ Une surface de plancher au sol maximum de 30 m<sup>2</sup>.

A l'exception des secteurs UYc2 et UYr, les nouvelles constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Artisanat complété éventuellement par une activité de commerce de détail sous réserve que la surface dédiée au commerce de détail ne représente pas plus de 10 % de l'emprise au sol des bâtiments affectés à l'activité ou 20 m<sup>2</sup> en cas de bâtiment d'activité existant dont l'emprise au sol est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- Restauration,
- Commerce de gros,
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que la surface de plancher du bâtiment soit supérieure à 300 m<sup>2</sup>,
- Industrie,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Dans le secteur UYc1, les extensions et les constructions et installations nouvelles à destination de commerce et activités de service sont autorisées. Les constructions à destination 'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire', 'habitation' et 'exploitation agricole et forestière' y sont interdites.

Dans le secteur Uyc2, les extensions des constructions et installations à destination de commerce de détail des constructions existantes sont autorisées.

Dans le secteur UYr et uniquement après consultation spécifique de la DREAL, les nouvelles constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Equipements d'intérêts collectifs concourant à la production d'énergie.

#### Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

#### Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Qualité du cadre de vie

#### • HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Pour les zones où l'environnement urbain nécessite une limitation des hauteurs pour assurer l'insertion des constructions nouvelles ou des extensions des constructions existantes ou préserver l'ensoleillement des propriétés riveraines, la hauteur maximale des constructions pourra être réduite à moins de 12 mètres.

Toutefois, en cas d'impératifs techniques liés à l'activité autorisée ou en cas d'harmonie avec les constructions riveraines, une hauteur supérieure pourra être autorisée.

#### • IMPLANTATION

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de la façade et l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons.

Pour les constructions nouvelles, est autorisée :

**En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques** (sauf voies uniquement dédiées aux liaisons douces -cycles et piétons)

- Une implantation en retrait par rapport à l'alignement de :
  - o 15 m vis-à-vis de la RD 752,
  - o 10 m pour les autres RD
  - o 5 m pour les autres voies sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.

**En limite séparatives** (latérale ou fond de parcelle) **et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces** (cycles et piétons).

- Une implantation en limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu,
- ou une implantation selon un retrait minimal de 5m.

En cas d'implantation mitoyenne avec une zone UA ou UB, le retrait minimal de l'immeuble le plus proche de la limite de zone sera au moins égal à la hauteur du bâtiment et supérieur à 5m.

Pour les constructions existantes :

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article est autorisée sans augmenter ou réduire le retrait existant, sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies

#### • CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

Façades	<p>Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.</p> <p>Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.</p> <p>Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.</p> <p>Quels que soient les matériaux utilisés pour la construction originelle en cas d'extension ou d'annexe, le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;</li> <li>- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.</li> </ul>
---------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.</li> <li>- Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.</li> </ul>
Toitures	<p>Tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.</p> <p>La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs et locaux techniques, afin d'en limiter l'impact visuel.</p>
Clôtures	<p>La hauteur totale ne doit pas dépasser 2m. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</p>
Locaux et équipements techniques	<p>Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.</p> <p>Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.</p> <p>Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.</p>

#### • PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 10% de la superficie totale du terrain, hors alignement.

Ces espaces peuvent comprendre les espaces verts, les unités de récupération des eaux pluviales paysagées mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La composition se développe autour des principes suivants :

- Les espaces de recul imposés sur voies sont traités pour 30% au minimum de leur surface en espaces libres à dominante végétale ;
- Les limites latérales, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions présentent une bande végétale d'une largeur de 2m minimum. Cette bande végétale, lorsqu'elle constitue un alignement au droit des voies et emprises publiques n'entre pas dans la comptabilisation du minimum de 10% d'espaces libres paysagers, à dominante végétales ;
- Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et 1 arbre pour 8 emplacements de stationnement. Les parcs de stationnement doivent être scindés en unités de 50 emplacements ceinturées sur leur majeure partie par des écrans plantés.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Dans le cadre de la construction d'annexe ou d'extension des constructions existantes, des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés ou préservés et représenter au minimum 10% de la superficie totale du terrain, hors alignement conformément aux principes énoncés ci-dessus.

Lorsque avant la réalisation du projet, les espaces libres sont inférieurs aux dispositions ci-dessus mentionnées, il est possible de réaliser des constructions annexes ou extensions des constructions existantes sur les emprises déjà imperméabilisées à condition que le projet n'entraîne pas une aggravation de cette situation.

### Article 5 : Densité

Non réglementé

### Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser : 1AUa, 1AUe, 1AUy

Les zones AU (zones à urbaniser) sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Plusieurs zones sont définies :

- **La zone 1AUa**, zone d'extension à dominante habitat à court ou moyen terme
- **La zone 1AUy**, zone d'extension à dominante activités économiques à court ou moyen terme

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones 1AUa, 1AUe et 1AUy se compose du présent chapitre, des dispositions générales et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour la zone concernée, s'il y a lieu.

**IMPORTANT** : Le projet de construction devra être conforme aux dispositions du présent règlement écrit, et compatible avec celles de l'OAP.

Certaines parties du territoire sont concernées par le risque d'inondation lié aux crues de rivières ou fleuve. Un règlement graphique complémentaire reprend entre autres dispositions opposables les cartographies liées à ce risque. Il est nécessaire dans ces zones inondables de se reporter également aux dispositions du règlement du PPRI qui, en tant que servitude d'utilité publique, prévalent sur celles du PLU.

NB : Nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions générales précisent les règles concernant les zones humides faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** sur le règlement graphique.

# Règlement de la zone 1AUa

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections

Les zones suivies d'un indice « i » correspondent aux secteurs soumis au risque inondation. Il est nécessaire dans ces zones de se reporter aux dispositions du règlement du PPRI qui, en tant que servitude d'utilité publique, prévalent sur celles du PLU

Pour les terrains concernés par **le risque inondation**, le plancher bas des constructions et extensions devra être réalisé à une cote de +0,50 m au-dessus du terrain naturel.

#### Pour les constructions existantes :

- La réhabilitation, l'extension des constructions à usage agricole existantes en vue de leur mise aux normes
- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activité économique, uniquement s'ils constituent un prolongement de l'activité existante, à condition de ne pas générer de risque ou de nuisances incompatibles avec l'habitat.

#### Pour les constructions nouvelles :

Les nouvelles constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées, à condition qu'elles soient liées à une opération d'aménagement :

- Habitation
- Commerces et activités de services compatibles avec l'habitat
- Activités des secteurs tertiaires
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « OAP ».

### Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

### Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- Toute opération de plus de 15 logements devra comporter au moins 20% de logements sociaux dans les trois communes déléguées pôles (La Pommeraye, Montjean-sur-Loire, Saint-Florent-le-Vieil).
- Dans les autres communes déléguées, le nombre de logements sociaux à réaliser est établis dans certaines OPA sectorielles.

Les obligations en matière de logement social peuvent être atteintes par l'ensemble des types de logements prévus par la loi SRU, ce qui inclut les logements publics ou privés conventionnés à l'APL, ainsi que certains types de logements spécifiques : logements ou lits des logements-foyers pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et résidences sociales, les places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et en centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Qualité du cadre de vie

- HAUTEUR

#### Pour les constructions existantes :

En cas d'extension ou d'implantation contiguë à une construction existante de valeur et en bon état ne respectant pas ces règles, la construction nouvelle pourra conserver la hauteur de l'existant sous réserve d'une bonne intégration avec l'existant.

Pour les constructions nouvelles : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ou R+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.

La hauteur maximale des Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement n'est pas limitée.

- **IMPLANTATION**

- Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions pourra être imposée afin de prolonger cette continuité urbaine.
- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de la façade et l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons.

Pour les constructions nouvelles, est autorisée :

**En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques** (sauf voies uniquement dédiées aux liaisons douces -cycles et piétons)

- Une implantation à l'alignement sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies

Ou

- Une implantation en retrait d'au moins 3 m

**En limite séparatives** (latérale ou fond de parcelle) **et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces** (cycles et piétons)

- Une implantation en limite séparative

ou

- Une implantation avec un recul minimal de 2 m
- qui pourra être réduit jusqu'à 0.50m, m en cas d'abri de jardin

Des dispositions différentes de celles présentées aux deux paragraphes précédents (implantation en limite de voie et en limite séparative) peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble définissant ses propres règles, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

Pour les constructions existantes :

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article est autorisée sans augmenter ou réduire le retrait existant, sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.

- **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES**

Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte	Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, d'autres matériaux que ceux définis dans cet article pourront être autorisés. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.
Façades	La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale et ne pas dénaturer la qualité de la façade. Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti. Les façades de bâti en pierres doivent être préservées.

Toitures	<p>La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, afin d'en limiter l'impact visuel.</p> <p>Les toitures terrasse et les toitures végétalisées sont autorisées.</p> <p>Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.</p>
Clôtures	<p>Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non, ou en parpaings apparents, ne sont pas admises, à l'exception des plaques de soubassement (d'une hauteur maximale de 30 cm), surmontées d'un grillage.</p> <p><u>Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées :</u></p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires.</p> <p>Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées d'un mur bahut ou d'un muret (ne pouvant excéder 0,80 m), pouvant être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie et pouvant être doublés de haies végétales.</p> <p>L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit.</p> <p>Des types de clôtures différents peuvent être admis dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble définissant ses propres règles, à condition que les règles soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.</p> <p>La hauteur totale ne doit pas dépasser 1.80m. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état.</p> <p><u>Clôtures en limites séparatives :</u></p> <p>Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2m. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</p>

- **PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Se référer aux dispositions générales

#### Article 5 : Densité

Non réglementé

#### Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales

Dans le cas de constructions d'habitation réalisées en second rideau (constructions édifiées en fond de parcelle), le nombre d'accès sera optimisé afin d'éviter la création d'accès individuel successif.

## II. Règlement de la zone 1AUy

### SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

##### Conditions particulières liées à la présence de risques et protections

Les zones suivies d'un indice « i » correspondent aux secteurs soumis au risque inondation. Il est nécessaire dans ces zones de se reporter aux dispositions du règlement du PPRI qui, en tant que servitude d'utilité publique, prévalent sur celles du PLU

Pour les terrains concernés par **le risque inondation**, le plancher bas des constructions et extensions devra être réalisé à une cote de +0,50 m au-dessus du terrain naturel.

##### Pour les constructions existantes :

- Les extensions des constructions et annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des habitations existantes, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations.

##### Pour les constructions nouvelles :

Les nouvelles constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement
- Artisanat et commerce de détail :
  - ✓ Le commerce de détail, sous réserve que la surface dédiée soit accolée à une activité industrielle ou artisanale, et ne représente pas plus de 10 % de l'emprise au sol des bâtiments affectés à l'activité ou 20 m<sup>2</sup> en cas de bâtiment d'activité existant dont l'emprise au sol est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que la surface de plancher du bâtiment soit supérieure à 300 m<sup>2</sup>,
- Restauration,
- Commerce de gros,
- Industrie,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Dans le cadre des constructions et installations dont la destination est autorisée, sont également autorisés :

- Les logements de fonction sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - ✓ Etre lié à l'activité autorisée et présence nécessaire,
  - ✓ Etre intégré au bâtiment principal d'activité,
  - ✓ Une emprise au sol maximum de 30 m<sup>2</sup>.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « OAP ».

#### Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

#### Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Qualité du cadre de vie

#### • HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Pour les zones où l'environnement urbain nécessite une limitation des hauteurs pour assurer l'insertion des constructions nouvelles ou des extensions des constructions existantes ou préserver l'ensoleillement des propriétés riveraines, la hauteur maximale des constructions pourra être réduite à moins de 12 mètres.

Toutefois, en cas d'impératifs techniques liés à l'activité autorisée ou en cas d'harmonie avec les constructions riveraines, une hauteur supérieure pourra être autorisée.

#### • IMPLANTATION

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de la façade et l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons.

Pour les constructions nouvelles, est autorisée :

**En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques** (sauf voies uniquement dédiées aux liaisons douces -cycles et piétons)

Une implantation par rapport à l'alignement en retrait de :

- 15 m vis-à-vis de la RD 752,
- 10 m pour les autres RD
- 5 m pour les autres voies sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.

**En limite séparatives** (latérale ou fond de parcelle) **et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces** (cycles et piétons) :

- Une implantation en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu,

Ou

- Une implantation selon un retrait minimal de 5m.
- En cas d'implantation mitoyenne avec une zone UA ou UB, le retrait minimal sera au moins égal à la hauteur du bâtiment et supérieur à 5m.

Pour les constructions existantes :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article est autorisée sans augmenter ou réduire le retrait existant, sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies

- **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES**

Façades	<p>Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.</p> <p>Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes. Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.</p> <p>Quelque soient les matériaux utilisés pour la construction originelle en cas d'extension ou d'annexe, le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :</p> <p>L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;</p> <p>Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.</p> <p>Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.</p> <p>Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.</p>
Toitures	<p>Tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.</p> <p>La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs et locaux techniques, afin d'en limiter l'impact visuel.</p>
Clôtures	<p>La hauteur totale ne doit pas dépasser 2m. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</p>
Locaux et équipements techniques	<p>Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.</p> <p>Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.</p> <p>Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.</p>

- **PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 10% de la superficie totale du terrain, hors alignement.

Ces espaces peuvent comprendre les espaces verts, les unités de récupération des eaux pluviales paysagées mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La composition se développe autour des principes suivants :

- Les espaces de recul imposés sur voies sont traités pour 30% au minimum de leur surface en espaces libres à dominante végétale ;
- Les limites latérales, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions présentent une bande végétale d'une largeur de 2m minimum. Cette bande végétale, lorsqu'elle constitue un alignement au droit des voies et emprises publiques n'entre pas dans la comptabilisation du minimum de 10% d'espaces libres paysagers, à dominante végétales ;

- Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et 1 arbre pour 8 emplacements de stationnement. Les parcs de stationnement doivent être scindés en unités de 50 emplacements ceinturées sur leur majeure partie par des écrans plantés.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Dans le cadre de la construction d'annexe ou d'extension des constructions existantes, des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés ou préservés et représenter au minimum 10% de la superficie totale du terrain, hors alignement conformément aux principes énoncés ci-dessus.

Lorsque avant la réalisation du projet, les espaces libres sont inférieurs aux dispositions ci-dessus mentionnées, il est possible de réaliser des constructions annexes ou extensions des constructions existantes sur les emprises déjà imperméabilisées à condition que le projet n'entraîne pas une aggravation de cette situation.

#### Article 5 : Densité

Non réglementé

#### Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser : 2AUa et 2AUy

Les zones 2AU (zones à urbaniser) sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Les zones suivantes sont définies :

- **La zone 2AUa**, zone d'extension à dominante habitat à moyen ou long terme. Il s'agit d'une zone à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.
- **La zone 2AUy**, zone d'extension à dominante activités des secteurs secondaires et tertiaires autres que le commerce. Il s'agit d'une zone à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Le dispositif réglementaire qui s'applique à la zone 2AU se compose du présent chapitre et des dispositions générales.

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement : constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, d'intérêt général, espaces publics extérieurs.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « OAP ».

### Article 2 : Interdiction de construire

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, sont interdites les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres ceux autorisés ci-dessus.

### Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Qualité du cadre de vie

- HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

- IMPLANTATION

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de la façade et l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons.

Pour les constructions nouvelles :

En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques (sauf voies uniquement dédiées aux liaisons douces -cycles et piétons)

Une implantation par rapport à l'alignement en retrait de :

- 15 m vis-à-vis de la RD 752,
- 10 m pour les autres RD
- 5 m pour les autres voies sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.

En limite séparatives (latérale ou fond de parcelle) et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces (cycles et piétons)

- Implantation autorisée des constructions en limites séparatives ou selon un retrait minimal de 5m.
- En cas d'implantation mitoyenne avec une zone UA ou UB, le retrait minimal sera au moins égal à la hauteur du bâtiment et supérieur à 5m.

- **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

- **PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Se référer aux dispositions générales

### Article 5 : Densité

Non réglementé

### Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

# Dispositions applicables aux zones agricoles

Les zones agricoles doivent être protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique de leurs terres. Elles sont destinées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- **Zone A**, zone correspondant aux parties du territoire à dominante agricole.
- **Secteur Ah**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation habitat (L151-13)
- **Secteur Ay**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique (L151-13)
- **Secteur Av**, uniquement à vocation viticole, dont la délimitation a été établie en concertation avec l'INAO, intégrant les espaces AOC les plus significatifs.

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones A, Ah et Ay se compose du présent chapitre et des dispositions générales.

Rappel : les notions de « réhabilitation » et de « restauration » ne sont pas de même nature.

La **réhabilitation** consiste à rénover sans détruire. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Elle peut engendrer des modifications de volumes du bâtiment initial. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé pour être réhabilité sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile.

La **restauration** consiste à remettre en état le bâtiment existant. La restauration ne suppose donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.

Certaines parties du territoire sont concernées par le risque d'inondation lié aux crues de rivières ou fleuve. Un règlement graphique complémentaire reprend entre autres dispositions opposables les cartographies liées à ce risque. Il est nécessaire dans ces zones inondables de se reporter également aux dispositions du règlement du PPRI qui, en tant que servitude d'utilité publique, prévalent sur celles du PLU.

NB : Nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions générales précisent les règles concernant les zones humides faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** sur le règlement graphique.

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

#### En toutes zones :

##### Conditions particulières liées à la présence de risques et protections

Les zones suivies d'un indice « i » correspondent aux secteurs soumis au risque inondation. Il est nécessaire dans ces zones de se reporter aux dispositions du règlement du PPRI qui, en tant que servitude d'utilité publique, prévalent sur celles du PLU

Pour les terrains concernés par le **risque inondation**, le plancher bas des constructions et extensions devra être réalisé à une cote de +0,50 m au-dessus du terrain naturel.

Les constructions, installations et aménagements qui pourraient avoir une incidence sur les différents espaces et milieux identifiés dans le PLU au titre de la biodiversité (haie, boisement, zone humide, cœur, corridor et réservoir de biodiversité d'intérêt majeur) ne peuvent être admis que sous réserve que leur implantation dans ces espaces et milieux réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée. Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces espaces et milieux ne seront autorisés que s'il est démontré que leur implantation a été précédée par une démarche d'analyse environnementale visant à éviter, réduire et à défaut compenser les incidences occasionnées.

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les abris simples démontables pour animaux intégrés à leur environnement s'il s'agit de structures légères, sans fondation à condition que leur surface soit inférieure à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**En zone A, hors Ah, Ay et Av, les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :**

Pour les constructions liées à l'exploitation agricole :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles dans le respect des règles spécifiques liées à l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole à condition d'être agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la pêche maritime.
- Les activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production et qui constituent l'accessoire de l'activité agricole peuvent être admises :
  - Les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme... (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes...) sont autorisées par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments. Les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos...) liés à ces activités sont autorisés en construction neuve.
  - L'activité de vente directe de produits agricoles est autorisée, soit dans du bâti existant ou dans une construction neuve, sous réserve que :
    - les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation,
    - le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.
- Le logement de fonction (y compris son extension et ses annexes : garages, préaux et piscines couvertes, disjoints de la construction principale) sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) ainsi que le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'ils soient liés à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
  - o qu'ils soient justifiés par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
  - o en cas de nouveaux bâtiments, qu'ils soient implantés à proximité du siège d'activité de l'exploitation, sans dépasser une distance de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation ; à titre dérogatoire, cette distance pourra être portée jusqu'à 300 mètres, uniquement si le projet se situe en continuité immédiate de constructions existantes (c'est-à-dire à moins de 50 mètres d'un autre bâtiment).
  - o en cas de changement de destination, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
  - o qu'il soit édifié un seul logement de fonction\* par exploitant agricole ;
  - o dans les exploitations sociétaires peuvent être admis :
    - en présence d'élevage, jusqu'à deux logements par site d'activités qui justifient une présence permanente,
    - en l'absence d'élevage, un seul logement par site d'activités justifiant une présence permanente
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités agricoles sont autorisés sous réserve du respect des règlements en vigueur (loi sur l'eau...) en évitant tout projet qui conduirait à détruire une zone humide.

Le changement de destination de bâtiment identifié sur le règlement graphique et présentés de manière plus précise dans une pièce à part complémentaire du présent règlement écrit et du règlement graphique et à condition que .

- Ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ait délivré un avis favorable

#### Pour les constructions existantes à destination d'habitation :

- Sous réserve de ne pas entraîner la création d'un nouveau logement, les extensions des habitations non liées à une exploitation agricole pour un cumul limité à 30 m<sup>2</sup> ou 30% (dans une limite de 50 m<sup>2</sup> maximum) de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions annexes aux habitations, non liées à une exploitation agricole, sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale, de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du présent PLU et de ne pas permettre la création de nouveau logement.

#### Pour les constructions existantes à destination d'activité :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions à usage d'activité autre qu'agricole, existante à la date d'approbation du PLU, et cela sans extension.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes ou s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement et notamment la conservation des continuités écologiques et des zones humides.

#### **En secteur Ah :**

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

##### Pour les constructions existantes :

- A moins de 100m des bâtiments d'exploitation agricole, seules sont autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

##### Pour les nouvelles constructions :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si le projet se situe à plus de 100m des bâtiments d'exploitation agricole.

Est aussi autorisé le changement de destination à destination d'habitation ou d'hébergement touristique aux conditions suivantes :

- l'intégration à l'environnement est respectée,
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet,
- le projet se situe à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.

#### **En secteur Ay :**

A condition d'avoir la même destination principale que l'activité existante dans la zone, sont autorisés :

- L'aménagement et/ou l'extension des constructions ou installations existantes.
- Les constructions et installations à destination d'activités de services hors commerce de détail, les constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, ainsi que les constructions et installation à destination touristique.

**En secteur Av** seules sont autorisées les constructions et/ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les continuités douces (piéton, cycle, équestre) sous réserve d'une localisation impérative en secteur Av

### **Article 2 : Interdiction de construire**

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

### **Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Qualité du cadre de vie

#### • HAUTEUR

##### En zones A et Ah :

###### Pour les nouvelles constructions :

- Aucune règle particulière n'est fixée pour les constructions à usage d'activité agricole, de construction où installation à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- Excepté pour les abris pour animaux, la hauteur des autres constructions nouvelles autorisées ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 3m.

###### Pour les constructions existantes :

- Une hauteur supérieure peut cependant être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date de prescription du PLU et ne respectant pas les règles du présent article, dans la limite de la hauteur de l'existant et sous réserve que les caractéristiques du bâtiment le permettent.

###### Pour les changements de destination à destination d'habitat et d'hébergement touristique :

- La surélévation des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination est admise sans excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, et à condition que cela ne remette pas en cause les qualités architecturales ou patrimoniales du bâti d'origine.

##### En zone Ay :

Une hauteur supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes peut être autorisée pour des motifs d'ordre techniques ou économiques, sous réserve que les caractéristiques du bâtiment le permettent et sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.

#### • IMPLANTATION

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de la façade et l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons.

Pour les constructions nouvelles, est autorisée :

**En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques** (sauf voies uniquement dédiées aux liaisons douces -cycles et piétons)

- Une implantation par rapport à l'alignement en retrait de :
  - 15 m vis-à-vis de la RD 752,
  - 10 m pour les autres RD
  - 5 m pour les autres voies sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.

**En limite séparatives** (latérale ou fond de parcelle) **et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces** (cycles et piétons)

- Une implantation des constructions est autorisée en limites séparatives ou selon un retrait minimal de 5m.

###### Pour les constructions existantes :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article est autorisée sans augmenter ou réduire le retrait existant, sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies

#### • CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

Façades	<p>Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.</p> <p>Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.</p> <p>Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la</p>
---------	---

	<p>recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.</p> <p>Quels que soient les matériaux utilisés pour la construction originelle en cas d'extension ou d'annexe, le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;</li> <li>- Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;</li> <li>- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.</li> <li>- Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.</li> <li>- Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.</li> </ul>
Toitures	<p>Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.</p> <p>Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.</p> <p>La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs et locaux techniques, afin d'en limiter l'impact visuel.</p>
Aspect extérieur des constructions agricoles	<p>Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant.</p>
Clôtures	<p>Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.</p> <p>Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.</p> <p>Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées :</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0.6m de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un grillage, doublé de haies végétales. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;</li> <li>- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales.</li> </ul> <p>La hauteur totale ne doit pas dépasser 2m. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.</p> <p>Clôtures en limites séparatives :</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2m.</p> <p>Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier afin de conserver ou favoriser la biodiversité et les continuités écologiques.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</p> <p>Dispositions alternatives :</p> <p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour un parti paysager fort ou pour des règles de sécurité particulières</p>

- **PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Se référer aux dispositions générales

## Article 5 : Densité

### En zone A :

Logement de fonction	Le terrain d'assiette de la construction nouvelle à usage de logement de fonction autorisé ne doit pas excéder 800 m <sup>2</sup> .
Diversification avec hébergement (gîte, chambre d'hôtes etc.....)	L'emprise au sol maximale totale des annexes admises est de 20 m <sup>2</sup> .
Extensions des habitations	L'emprise au sol maximale du total des extensions réalisées à compter de l'approbation du PLU des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à 30 m <sup>2</sup> ou 30 % (dans une limite de 50 m <sup>2</sup> maximum)
Annexes des habitations	L'emprise au sol maximale totale des constructions nouvelles à usage d'annexes des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à 40 m <sup>2</sup> et implantée à une distance maximale de la construction principale de 20 m.
Abris pour animaux non liés à une exploitation agricole :	L'emprise au sol maximale totale des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole est limitée à 20 m <sup>2</sup> .

### En secteur Ah

L'emprise au sol cumulée de la totalité des constructions sur l'unité foncière (constructions existantes + constructions nouvelles, y compris les annexes) ne devra pas dépasser 250 m<sup>2</sup>

### En secteur Ay :

L'augmentation de l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol maximale totale des constructions autorisées dans la zone est fixée à 70% de l'assiette du terrain.

## Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales

# Dispositions applicables aux zones naturelles

Les zones naturelles et forestières, sont des secteurs, équipés ou non, à protéger.

La zone N comprend les zones suivantes :

- **N** correspond aux parties du territoire à dominante naturelle. Cette zone est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **Nc** correspond aux parties du territoire liés à l'exploitation de la richesse du sous-sol et à la gestion des déchets inertes.
- **Nj** correspond à des îlots de jardins – potagers, d'espaces verts d'intérêt paysager à conserver, participant à l'image et au caractère des centres-bourgs.
- **NL** correspond aux parties du territoire où sont implantées des espaces d'hébergement touristique de type camping, gîtes, habitations insolites ...).  
Certaines zones NL ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe
- **Nt** correspond aux parties du territoire de développement limité des constructions et installations à vocation touristique dans des espaces à dominante naturelle.
- **Ny**, correspond aux parties du territoire à vocation économique.

Le dispositif réglementaire qui s'applique se compose du présent chapitre et des dispositions générales.

Rappel : les notions de « réhabilitation » et de « restauration » ne sont pas de même nature.

La **réhabilitation** consiste à rénover sans détruire, sans raser. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Elle peut engendrer des modifications de volumes du bâtiment initial. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé pour être réhabilité sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile.

La **restauration** consiste à remettre en état le bâtiment existant. La restauration ne suppose donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.

Certaines parties du territoire sont concernées par le risque d'inondation lié aux crues de rivières ou fleuve. Un règlement graphique complémentaire reprend entre autres dispositions opposables les cartographies liées à ce risque. Il est nécessaire dans ces zones inondables de se reporter également aux dispositions du règlement du PPRI qui, en tant que servitude d'utilité publique, prévalent sur celles du PLU.

NB : Nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions générales précisent les règles concernant les zones humides faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** sur le règlement graphique.

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

#### En toutes zones :

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections :

- Les zones suivies d'un indice « i » correspondent aux secteurs soumis au risque inondation. Il est nécessaire dans ces zones de se reporter aux dispositions du règlement du PPRI qui, en tant que servitude d'utilité publique, prévalent sur celles du PLU
- Pour les terrains concernés par le risque inondation, le plancher bas des constructions et extensions devra être réalisé à une cote de +0,50 m au-dessus du terrain naturel.

Les exhaussements et affouillements sont interdits exceptés dans le cas de :

- restauration du milieu naturel,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions, installations et aménagements qui pourraient avoir une incidence sur les différents espaces et milieux identifiés dans le PLU au titre de la biodiversité (haie, boisement, zone humide, cœur, corridor et réservoir de biodiversité d'intérêt majeur) ne peuvent être admis que sous réserve que leur implantation dans ces espaces et milieux réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée. Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces espaces et milieux ne seront autorisés que s'il est démontré que leur implantation a été précédée par une démarche d'analyse environnementale visant à éviter, réduire et à défaut compenser les incidences occasionnées.

Les constructions et installations nouvelles et les extensions des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement sont autorisées.

#### **Dans la zone N et ses secteurs :**

##### Pour les constructions existantes liées à l'exploitation agricole:

- Les extensions des constructions liées à des exploitations agricoles existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU
- Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique.

##### Pour les constructions existantes à destination d'habitation :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU,
- La réhabilitation à l'identique d'une habitation existante, sous réserve que la construction ait conservé tout le gros œuvre (toiture et murs porteurs) et que cette rénovation ne s'apparente pas à une reconstruction à neuf et sous réserve d'être desservie par les réseaux eau potable et électricité.
- Sous réserve de ne pas permettre la création d'un nouveau logement, les extensions des habitations non liées à une exploitation agricole pour un cumul limité à 30 m<sup>2</sup> ou 30% (dans une limite de 50 m<sup>2</sup> maximum) de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions annexes aux habitations non liées à une exploitation agricole sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale, de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du présent PLU et de ne pas permettre la création de nouveau logement.

##### Pour les constructions existantes à destination d'activité :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions à usage d'activité autre qu'agricole et forestière, existante à la date d'approbation du PLU, et cela sans extension.

##### Pour les constructions et installations nouvelles :

- Lorsqu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère ou la valeur écologique des milieux naturels et notamment lorsqu'elles participent à la lutte contre l'enfrichement et la fermeture végétale des milieux où elles s'implantent, et à l'exclusion de toute forme d'hébergement, peuvent être autorisées, si elles répondent à une exigence fonctionnelle pour l'exploitation agricole de ces espaces, les constructions et les installations nécessaires à l'exercice des activités agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions agricoles et sylvicoles sont autorisés sous réserve du respect des règlements en vigueur (loi sur l'eau...) en évitant tout projet qui conduirait à détruire une zone humide.
- Les abris simples démontables pour animaux intégrés à leur environnement s'il s'agit de structures légères, sans fondation à condition que leur surface soit inférieure à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Le changement de destination de bâtiment identifié sur le règlement graphique et présentés de manière plus précise dans une pièce à part complémentaire du présent règlement écrit et du règlement graphique et à condition que

- Ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ait délivré un avis favorable

**En zone Nc uniquement :**

- Les constructions et installations destinées à l'activité extractive du secteur primaire, y compris les ICPE, nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.
- Les constructions et installations destinées à la gestion, au tri, au recyclage et au stockage de déchets inertes.

**En zone Nj :**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, sont admis les installations légères liées à la vocation du secteur, les abris de jardins de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la limite d'un seul abri de jardin par unité foncière.

**En Zone NL uniquement :**

- les extensions des terrains de camping existants à la date d'approbation du PLU
- les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires au fonctionnement du terrain de camping caravanage ou de terrains de sports, de loisirs existants à la date d'approbation du PLU, les piscines et installations de sport et de loisirs, les constructions annexes (bâtiments de services, sanitaires, salles de jeux...), les infrastructures d'hébergement touristique permettant la valorisation naturelle du site, type hébergement insolite, yourtes...

**En Zone Nt uniquement :**

Peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue nécessaire au regard de la fréquentation du public ;
- 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques existantes;

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**En secteur Ny :**

A condition d'avoir la même destination principale que l'activité existante dans la zone, sont autorisés :

- L'aménagement et/ou l'extension des constructions ou installations existantes.
- Les constructions et installations à destination d'activités de services hors commerce de détail, les constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, ainsi que les constructions et installation à destination touristique.

**Article 2 : Interdiction de construire**

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

**Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Qualité du cadre de vie

#### • HAUTEUR

##### En zone N et ses secteurs exceptés les secteurs Nc et Nj :

###### Pour les nouvelles constructions :

- Aucune règle particulière n'est fixée pour les constructions où installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- Excepté pour les abris pour animaux, la hauteur des autres constructions nouvelles autorisées ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 3m.

###### Pour les constructions existantes :

- Une hauteur supérieure peut cependant être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date de prescription du PLU et ne respectant pas les règles du présent article, dans la limite de la hauteur de l'existant et sous réserve que les caractéristiques du bâtiment le permettent.

###### Pour les changements de destination à destination d'habitat et d'hébergement touristique

- La surélévation des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination est admise sans excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, et à condition que cela ne remette pas en cause les qualités architecturales ou patrimoniales du bâti d'origine.

##### En secteur Nc :

###### Pour les nouvelles constructions :

- Aucune règle particulière n'est fixée pour les constructions où installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- La hauteur des autres constructions nouvelles autorisées ne peut excéder au point le plus haut la hauteur des constructions existantes dans l'emprise du secteur.

###### Pour les constructions existantes :

- Une hauteur supérieure peut cependant être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date de prescription du PLU et ne respectant pas les règles du présent article, dans la limite de la hauteur de l'existant et sous réserve que les caractéristiques du bâtiment le permettent.

##### En secteur Nj :

- La hauteur maximale des abris de jardins ne peut excéder 3m au faitage.

#### • IMPLANTATION

##### En zone N :

###### Pour les constructions nouvelles, est autorisée :

**En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques** (sauf voies uniquement dédiées aux liaisons douces -cycles et piétons)

- Une implantation par rapport à l'alignement en retrait de :
  - 15 m vis-à-vis de la RD 752,
  - 10 m pour les autres RD
  - 5 m pour les autres voies sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.

**En limite séparatives** (latérale ou fond de parcelle) **et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces** (cycles et piétons)

Une implantation des constructions en limites séparatives ou selon un retrait minimal de 5m.

###### Pour les constructions existantes :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article est autorisée sans augmenter ou réduire le retrait existant, sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies

**En zone Nj :**

- Les installations légères et abris de jardin autorisés devront être implantés en fond de parcelle.

- **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES**

Façades	<p>Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.</p> <p>Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.</p> <p>Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.</p> <p>Quelque soient les matériaux utilisés pour la construction originelle en cas d'extension ou d'annexe, le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :</p> <p>L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;</p> <p>Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;</p> <p>Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.</p> <p>Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.</p> <p>Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.</p>
Toitures	<p>Les toitures terrasse et les toitures végétalisées sont autorisées.</p> <p>Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.</p> <p>La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs et locaux techniques, afin d'en limiter l'impact visuel.</p>
Clôtures	<p>En zone N :</p> <p>Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.</p> <p>Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).</p> <p>Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier afin de conserver ou favoriser la biodiversité et les continuités écologiques.</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2m. Elles seront constituées seulement d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, pouvant être doublé d'une haie. Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour un parti paysager fort ou pour des règles de sécurité particulières. Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</p> <p>En zone Nj, peuvent de plus être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les murs (en pierres ou en moellons ou en parpaings enduits),</li> <li>- Grillage ou grille soudé accompagné ou non d'une haie vive,</li> <li>- Mur bahut et plaque béton de 0,6 m maxi surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive.</li> </ul> <p>Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</p>

- **PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Se référer aux dispositions générales

### Article 5 : Densité

Extensions des habitations	L'emprise au sol maximale du total des extensions réalisées à compter de l'approbation du PLU des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à 30 m <sup>2</sup> ou 30% (dans une limite de 50 m <sup>2</sup> maximum).
Annexes des habitations	L'emprise au sol maximale totale des constructions nouvelles à usage d'annexes des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à 40 m <sup>2</sup> et implantée à une distance maximale de la construction principale de 20 m.
Abris pour animaux non liés à une exploitation agricole	L'emprise au sol maximale totale des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole est limitée à 20 m <sup>2</sup> .

#### En secteur Ny :

L'augmentation de l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol maximale totale des constructions autorisées dans la zone est fixée à 70% de l'assiette du terrain.

### Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales