

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement



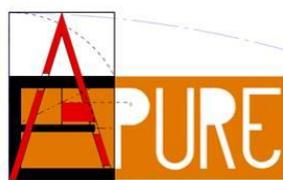
MALLIÈVRE

DOSSIER ARRÊTÉ LE :

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Maire :



atelierurbanova
urbanisme & architecture



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE.....	1
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
ZONE UI	15
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	22
ZONE N	23
ANNEXES AU REGLEMENT	30
LEXIQUE	31
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE	34
L. 123-2 DU CODE DE L'URBANISME.....	34

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

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

CONTENU DU RÈGLEMENT

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

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

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

- des emplacements réservés,
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), zones naturelles (Titre III) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'annexes constituées :
 - o d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
 - o de la liste des emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.123-1-5 V du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le présent document contient des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- des règles générales de l'urbanisme du Code de l'urbanisme,
- des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions du code susvisé,
- des dispositions dudit code relatives aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale,
- des dispositions du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien,
- des dispositions du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

Titre I : Dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES

1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception :

- des cas visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessous ;
- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié (cf. articles L 111-3 et L 123-5 du code de l'urbanisme).

3. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues dans le code de l'urbanisme (cf. article L 123-5 du code de l'urbanisme).

4. BATIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5. NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues dans le code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

6. ZONES INONDABLES

Les **zones inondables** font l'objet d'une trame particulière () sur le document graphique et de règles particulières dans le présent document.

7. ZONES HUMIDES

Les **zones humides** définies à l'article L. 211-1 du code de l'environnement, et recensées par la commune et le cabinet ATLAM en 2013, font l'objet d'une trame particulière sur le document graphique.

A l'intérieur de cette trame correspondant aux zones humides, si aucune alternative n'est possible, sont admis :

- les affouillements et exhaussements du sol ayant pour objet la construction d'éléments techniques d'intérêt public (pylônes électriques,...) sous réserve de la mise en œuvre des mesures compensatoires dans les dispositions prévues, le cas échéant, par le code de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements du sol ayant pour objet des fouilles archéologiques sous réserve d'une remise en état des strates du sol à l'identique par rapport à l'état avant travaux ;
- la reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le code de l'environnement.

8. TRAME VERTE ET BLEUE

Conformément à l'article R 123-11 i) du code de l'urbanisme, les **espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** sont identifiés sur le plan de zonage et correspondent à la zone N ainsi qu'au sous secteur Nj. Ces espaces naturels sont protégés en raison d'une richesse écologique et/ou paysagère notable ainsi que de leur participation au maintien ou à la restauration des continuités écologiques (vallée de la Sèvre Nantaise, vallons de ses affluents de la Vouzaie et du Chemin Neuf, principaux boisements). Ces règles de protection sont celles de la zone N et du sous-secteur Nj énoncées ci-après.

9. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération prise par la commune, conformément à l'alinéa d) l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Cette délibération figure dans la chemise 9a du présent dossier de PLU.

10. OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans le cas d'opérations d'ensemble ou de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissements ou permis de construire « groupé »...), les 16 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division.

11. AVAP

L'ensemble du territoire de la commune est soumis aux dispositions de la servitude de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Les zones urbaines sont :

- la zone U,
- la zone UI.

CARACTÈRE DE LA ZONE U

La zone U caractérise le tissu urbain du bourg ancien de la commune ainsi que les extensions plus récentes.

Ce tissu correspond majoritairement à une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Ils correspondent généralement à du bâti de type maison de ville avec parfois des commerces ou artisans en rez-de-chaussée.

Les fonctions urbaines de ces espaces sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics et des activités économiques ou de service, notamment dans le centre-bourg.

La zone U regroupe également un tissu d'urbanisation plus récente, composé de maisons individuelles non mitoyennes et implantées en milieu de parcelle.

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent sur l'ensemble de la zone U et viennent compléter certaines règles de cette dernière, énoncées ci-après.

Ces règles sont essentiellement destinées à :

- restructurer les espaces urbanisés et assurer un renouvellement urbain et permettre une revitalisation des centres urbains et ruraux et assurer une densification du tissu urbain, tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement,
- favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- à limiter le droit de construire en raison du risque d'inondation vis-à-vis des populations et des constructeurs en zone U située dans le périmètre du PPRI.

Le secteur U tramé  correspond à la zone urbanisée inondable située le long de la Sèvre Nantaise. **Les dispositions du PPRI de la Sèvre Nantaise s'appliquent de fait sur ces espaces.**

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent sur l'ensemble de la zone U et viennent compléter certaines règles de cette dernière.

Les dispositions du PPRI de la Sèvre Nantaise s'appliquent sur une partie de la zone U (voir trame).

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles ;
- > les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières ;
- > les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- > les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- > les affouillements et exhaussements du sol non liés aux travaux de construction, qui ne recherchent pas la meilleure adaptation au terrain naturel et qui ne s'intègrent pas dans l'environnement urbain.
- > les dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- > le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés ;
- > le camping et les habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- > les éoliennes, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2 ci-après ;
- > les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme ;

L'ensemble des constructions comprises dans la zone U est soumis au **permis de démolir**.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités artisanales à condition qu'ils n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- > les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
- > les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à **déclaration** en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- > les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à **autorisation** et à **enregistrement** en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux, équipement public, ...) ;
 - qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
- > les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
- > les terrains aménagés pour les caravanes, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- > les petites éoliennes sous réserve qu'elles soient d'une hauteur inférieure à 12 m (par rapport au terrain naturel), et sous réserve qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE U 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.
- > Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE U 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

4. RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, ECLAIRAGE PUBLIC, TELEPHONE, NUMERIQUE, ...)

- > Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

- > Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.
- > Les constructions ne constituant pas des bâtiments (*voir lexique*) peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :
 - pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - lorsque des impératifs techniques le justifient,
 - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
 - pour l'implantation d'annexes sur des parcelles déjà construites
- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation différente peut être autorisée (à moins d'1 mètre ou en retrait de minimum 1 mètre) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- > Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article U 6.
- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sous respect du Code Civil.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel / Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPE

- > La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres au faitage.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.
- > Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des hauteurs spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

Intégration architecturale et paysagère

- > Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

1.2. Extensions

- > Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

- > Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. « Façades » des bâtiments anciens en pierre. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

1.3. Réhabilitation ou restauration

- > La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.
- > Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.4. Annexes

- > Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : elles auront le même matériau de couverture que le bâtiment principal au-delà de 20 m² d'emprise au sol, et pourront avoir un matériau différent jusqu'à 20 m² d'emprise au sol.

2. FAÇADES ET TOITURES

2.1. Dispositions communes

- > La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Façades

Généralités

- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les enduits sur murs autres que moellons seront traités à la chaux aérienne ou naturelle mélangée à des sables régionaux de granulométrie variée. La finition des enduits sera soit talochée, soit lavée ou encore brossée.

Façades des bâtiments anciens en pierre

- > Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.
- > Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. De finition brossée ou talochée, ils seront dressés sans baguette d'angle.
- > Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.
- > Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

2.3. Toitures

- > Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

3. CLÔTURES

3.1. Généralités

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les enduits sur murs autres que moellons seront traités à la chaux aérienne ou naturelle mélangée à des sables régionaux de granulométrie variée. La finition des enduits sera soit talochée, soit lavée ou encore brossée.

- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

3.2. Les murs en moellons

- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- > Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

3.3. Les clôtures végétales

- > Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

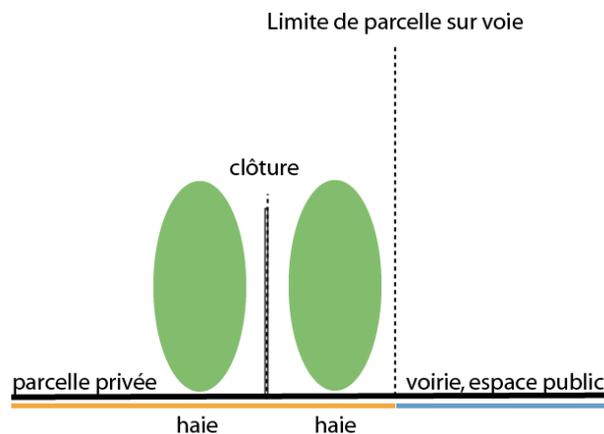
3.4. Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- > **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,
 - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales côté voie ou espace public et côté parcelle.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

Schéma d'ensemble des clôtures grillagées



- > **En limites séparatives**, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,
 - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
- En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ECONOMIE D'ENERGIE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

- > Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux favorisant le développement durable pourront être utilisés.

- > Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie, de préférence au faitage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées au paysage environnant.
- > Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone, etc.) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- > Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE U 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

1.1. Normes à respecter

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet. Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de « poches » ou de regroupement de stationnements mutualisés entre plusieurs parcelles.
- > Excepté dans les secteurs de permis d'aménager lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS

- > Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :
 - Constructions destinées à l'habitation : 1 emplacement pour deux logements créés.
 - Constructions destinées aux bureaux : 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE U 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra privilégier la palette végétale locale. Les végétaux en traitement mono spécifique sont interdits, en particulier le thuya et le laurier cerise.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE U 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle destinée à l'habitation devra avoir une efficacité énergétique au moins égale à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE U 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

CARACTÈRE DE LA ZONE UI

La zone UI caractérise la présence d'une construction à usage d'activité industrielle et artisanale sur la commune.

La construction est caractéristique de ce type d'espace, implantée en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI et viennent compléter certaines règles de cette dernière.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre un développement rationnel et maîtrisé de cette construction. Elles doivent également réduire les nuisances liées à cette activité vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent et favoriser une intégration paysagère de la construction.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UI

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI et viennent compléter certaines règles de cette dernière.

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières ;
- > les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- > les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- > le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés ;
- > le camping et les habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- > les terrains aménagés pour le camping, les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- > les carrières ;
- > les éoliennes, à l'exception de celles mentionnées à l'article UI 2 ci-après.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 2.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôt et de bureau sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels voisins et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- > les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- > les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels voisins et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- > les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage ou sous réserve qu'elles soient implantées sur le bâtiment et qu'elles soient intégrées à son architecture.

ARTICLE UI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

ARTICLE UI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare seront imposés.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements (voirie interne, aires de stationnement communes, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales sera imposé.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être intégrés au bâti (en façade par câbles torsadés,...).

ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

- > Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :
 - à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
 - ou en observant un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. EXCEPTION

- > Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- > Une implantation en retrait peut être imposée, pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours).
- > Lorsqu'un bâtiment existant est implanté à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.
- > Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UI 6.
- > Dans le cas d'une extension de bâtiment une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.
- > Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sous respect du Code Civil.

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPES

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

2. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > L'emprise au sol de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPES

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 9 m au faitage.

2. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > Une hauteur différente - jusqu'à 15 mètres –peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres).
- > Les éléments techniques indispensables à la viabilité de l'activité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UI11.
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les bardages seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.
- > La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

- > La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.
- > Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives, le tout n'excédant pas 1,80 m. Les clôtures constituées uniquement de haies ne sont pas limitées en termes de hauteur.
- > Les clôtures végétales (grillage doublé de haies, ou de haies vives) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > Les murs en parpaings doivent être enduits.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.2. Équipements et réseaux

- > Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- > Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.

ARTICLE UI 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

1.1. Normes à respecter

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- > Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

2.1. Normes à respecter

Pour les constructions destinées aux bureaux, il est exigé au minimum un emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

2.2 Modalités d'application

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UI 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE UI 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières correspondent à la zone N contenant les secteurs Nj et Ne.

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N caractérise des espaces de la commune qui présentent une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier.

Elle correspond à la Sèvre Nantaise, aux vallons de la Vouzaie et du Chemin Neuf ainsi qu'aux principaux boisements de la commune et le site du Moulin Baubry (motte castrale). Ces sites considérés comme un patrimoine d'intérêt général, ne doivent pas être dénaturés, il convient de les gérer avec prudence.

Le secteur N tramé  correspond à la zone naturelle inondable située le long de la Sèvre Nantaise. **Les dispositions du PPRI de la Sèvre Nantaise s'appliquent de fait sur ces espaces.**

Le secteur Nj correspond aux espaces de jardins qui présentent un intérêt paysager et patrimonial

Le secteur Ne correspond aux équipements publics et d'intérêt collectif en lien avec la qualité paysagère des lieux : le stade et l'ensemble des équipements sportifs, le cimetière et ses abords ainsi qu'un espace public présent à l'angle des rues Demoiselle Génovette et de la Poterne.

La zone N et le secteur Nj correspondent en outre aux « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue » conformément à l'article R 123-11 i) du code de l'urbanisme.

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées :

- à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et permettre une gestion adaptée, spécifiquement dans les secteurs N,
- à maîtriser l'aspect paysager et patrimonial des jardins potagers qui constituent une identité forte de la commune, en secteur Nj.
- à permettre le maintien des équipements publics et d'intérêt collectif, tout en favorisant une bonne intégration des constructions, en secteurs Ne.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent sur l'ensemble de la zone N et des secteurs Nj et Ne, et viennent compléter certaines règles de ces derniers.

Les dispositions du PPRI s'appliquent sur une partie de la zone N (voir trame).

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2 ci-dessous.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis en zone N y compris dans les secteurs Nj et Ne :

- > Les aménagements légers directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu sous réserve qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- > Les travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas changer la destination initiale de la construction.
- > La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre.
- > Les aires de stationnement sans exhaussement 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.
- > Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - 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 sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - Les abris légers pour animaux à usage de loisirs sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 20m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.
 - Les abris légers d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², à condition qu'ils soient bien intégrés dans le paysage, par l'emplacement, le choix des matériaux, et/ou la plantation de haies si nécessaire.
- > Les aménagements mentionnés au paragraphe ci-dessus du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- > Les éoliennes sous réserve d'une bonne intégration dans le site et les paysages.
- > Les carrières sous réserve d'une bonne intégration dans le site et les paysages et à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Sont admis dans le secteur Nj :

- > Les abris légers n'excédant pas une surface de 6 m²

Sont admis dans le secteur Ne :

- > Les aménagements légers liés au tourisme, au sport et aux loisirs s'ils sont démontables, s'ils sont bien intégrés à l'environnement et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- > L'aménagement, la réhabilitation, la réfection, la rénovation des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) ainsi que les extensions mesurées (30% maximum de la surface de plancher existante à la date du PLU approuvé) sous réserve de ne pas compromettre leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- > Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par une activité autorisée dans ce secteur.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

- > Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- > En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade par câbles torsadés,...).

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

- > Les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
 - ou en observant un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de ceux mentionnés au paragraphe 1 ci-dessus.

Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou en observant un retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs Nj, les abris légers doivent être implantés en limite séparative.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article N 6.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPES

- > La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 4 mètres.

Dans les secteurs Nj, les abris légers ne doivent pas excéder une hauteur de 2,50 mètres au faitage.

2. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Règles générales pour toutes les constructions ou extensions

Intégration architecturale et paysagère

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- > Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : elles auront le même matériau de couverture que le bâtiment principal au-delà de 20 m² d'emprise au sol, et pourront avoir un matériau différent jusqu'à 20 m² d'emprise au sol.
- > La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faitage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

1.2. Règles spécifiques aux extensions de bâtiments

- > Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- > Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

Généralités

- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.
- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.
- > Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures nécessaires au service public seront constituées de grillage d'une hauteur de 2 mètres.

En zone N et dans les secteurs Ne (hors secteurs Nj) :

- > Les clôtures nouvelles doivent être constituées d'un mur en moellons, ou de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, constituées par des plantations d'essences locales variées.
- > Les clôtures de champs ne sont pas concernées par les règles du présent article.

Dans les secteurs Nj :

- > Les clôtures végétales (de haies, ou de haies vives d'essences locales) seront obligatoires en limite avec une zone N. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

2.2. Éléments divers

- > Les citernes à gaz et autres... ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux favorisant le développement durable pourront être utilisés.

2.3. Réseaux téléphoniques

- > Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- > Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

Dans les secteurs Ne uniquement :

- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Annexes au règlement

LEXIQUE

Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

Accès : espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Alignement : limites (« actuelle » s'il n'est pas prévu d'élargissement ou « future » lorsqu'il est prévu un élargissement qu'il résulte d'un emplacement réservé ou d'un plan d'alignement) du domaine public avec les unités foncières riveraines.

Annexe : construction secondaire constituant une dépendance à une construction principale, détaché physiquement de celle-ci et ne constituant pas une habitation.

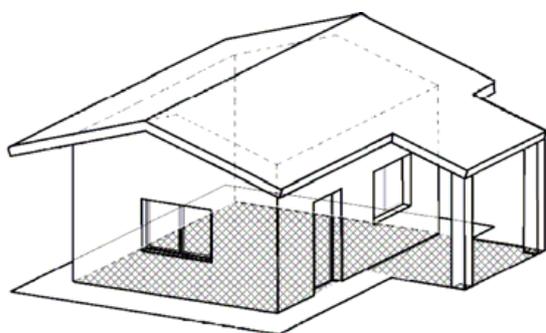
Bâtiment : construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets, et constitutive de surface construite.

Construction : Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo,

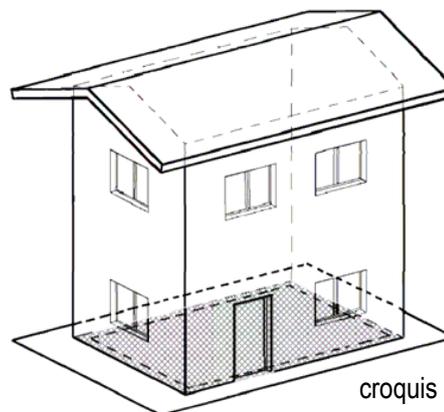
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des constructions publiques affectées ou nécessaires à la gestion de services publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs...) ou d'intérêt collectif. Une construction ou une installation « d'intérêt collectif » peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective. Il peut s'agir d'équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ou d'équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif).

Rappelons toutes destinations qui sont règlementées dans le présent règlement (extrait de l'article R123-9 du Code de l'urbanisme) : « Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions (ES) correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (cf. croquis 1 ci-dessous). Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) (cf. croquis 2).



croquis 1



croquis 2

Espaces communs paysagés : Pour le calcul du pourcentage de superficie du terrain d'assiette aménagés espaces communs paysagers, un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir compte de leur qualité :

- 1 pour les espaces dont le revêtement est perméable sur une profondeur de 3m à compter de sa surface (qui ne comporte que le passage éventuel de réseaux et qui reçoit ou peut recevoir des plantations).

- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement perméables ou semi-perméables....

Extension : Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Habitations légères de loisirs : sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur maximale: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

Installations classées pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation) : Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limite séparative : toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.

Limite de voie ou d'emprise publique : La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public, une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (au regard de la loi SRU) : Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application de ce règlement sont les suivants :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L.442-1 du code de l'urbanisme).

Maintenance : opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction (ne pas confondre avec restauration).

Mutualisation (stationnement) : La mutualisation des places de stationnement consiste à limiter la création ou l'extension de nouveaux stationnements par une mise en commun des places exigées en fonction des tranches horaires liées aux différents usages concernés.

Prolongement de l'activité agricole :

Constituent le prolongement de l'activité agricole, les constructions nécessaires à l'activité agricole qui disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation. Le juge administratif s'attache à vérifier que l'activité est bien un simple prolongement

de l'activité de production, en se fondant parfois sur la part des revenus relevant des bénéfices agricoles. Précisons que les dispositions des articles L. 311-1 et L. 722-1 du code rural ont uniquement pour but de définir les activités relevant du régime de protection sociale agricole et ne lient pas le juge statuant en matière d'urbanisme.

Restauration : action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction (ne pas confondre avec maintenance).

Surface de plancher (article R 112-2 du code de l'urbanisme) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel : terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Unité foncière : ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE
L. 123-2 DU CODE DE L'URBANISME**

N°	Désignation	Superficie	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un espace public	8 364 m ²	Commune
2	Extension du cimetière	817 m ²	Commune
3	Aménagement d'un site de loisirs le long de la Sèvre Nantaise	3005 m ²	Commune
4	Aménagement d'un site de loisir	5258 m ²	Commune