



COMMUNE DE MOUZILLON

Département de la Loire-Atlantique (44)

PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'APPROBATION

PIECE 4.1 REGLEMENT ECRIT

Modification n°1 - approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 18 octobre 2023

La Présidente

SOMMAIRE

Commune de Mouzillon	1
Département de la Loire-Atlantique (44)	1
Sommaire.....	2
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	6
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	7
ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION MATÉRIEL DU PLU.....	7
ARTICLE 3 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS.....	7
DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES.....	7
PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	8
REGLES CONCERNANT LA DISTANCE ET LA RECIPROCITÉ AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET VITICOLES.....	9
SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	9
PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LÉGISLATIONS ET DE RÈGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES.....	9
ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »	9
LES ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU »	10
LA ZONE AGRICOLE DITE « ZONES A »	10
LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE DITE « ZONES N ».....	10
ARTICLE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX.....	11
TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT NON CONFORME	11
TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES.....	11
RESTAURATION OU RECONSTRUCTION* D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES	11
RECONSTRUCTION* DE BATIMENTS DETRUIES OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN.....	11
RECONSTRUCTION* D'UN BÂTIMENT* DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS.....	11
PERMIS DE DEMOLIR	11
TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR.....	12
EDIFICATION DES CLOTURES.....	12
DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES	12
ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION* DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	12
ARTICLE 7 : ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS	13
ADAPTATIONS MINEURES.....	13
DÉROGATIONS	13
ARTICLE 8 : DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS	13

DISPOSITIONS APPLICABLES ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151 23 DU CODE DE L'URBANISME.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)	13
LIAISONS DOUCES ET SENTIERS TOURISTIQUES EXISTANTS A CONSERVER AU TITRE DU L. 151-38 ET DU R.151-48 DU CODE DE L'URBANISME.....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS*.....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .	14
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS* SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION*	14
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER.....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES	15
ARTICLE 9 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	16
RÈGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT.....	16
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES* OU PRIVEES	19
REGLES ET DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS ZONES URBANISEES.....	20
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	23
ARTICLE 10 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES À UN RISQUE....	24
ZONES SOUMISES AU RISQUE TECHNOLOGIQUE.....	24
ARTICLE 11 : LEXIQUE.....	25
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	30
ARTICLE 12 : MODE D'EMPLOI DE CONSULTATION DU PLU.....	32
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	33
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	34
SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES DU SOL INTERDITES.....	34
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	36
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	41
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	42
SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES DU SOL INTERDITES.....	42
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	44
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	50
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	51
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	51
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	53

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	55
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	56
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	56
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	58
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	60
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	61
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB	62
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	62
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	64
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	70
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	71
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	71
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	73
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	75
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL.....	76
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	76
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	78
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	80
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUB	81
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	81
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	83
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	84
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	85
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	86
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	87
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	90
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	95
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	96

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	97
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	97
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	99
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	104
ANNEXE* N°1 LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES PRÉCONISÉES ET A PROSCRIRE.....	105
LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES	106
LISTE DES ESSENCES LOCALES PROSCRITES	107

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Mouzillon.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION MATÉRIEL DU PLU

Le présent règlement est composé d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU de Mouzillon sont opposables à « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions*, aménagements, plantations, Affouillements* ou Exhaussements* des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » dans une relation de conformité. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions*, aménagements, installations et travaux, notamment en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES

En application à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique à l'ensemble du territoire. Toutefois, le présent règlement du PLU se substitue aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Demeurent donc applicables au territoire de Mouzillon, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 à R.111-27, R.111-31 à R.111-53 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Article R.111-31 (D. n° 2015-1783 du, 28 décembre 2015, art. 10)

«Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions* démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. »

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Textes de référence :

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

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

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

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le Préfet de Région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;

- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions* peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

REGLES CONCERNANT LA DISTANCE ET LA RECIPROCITÉ AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET VITICOLES

Conformément à l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Par dérogation, « une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ». Il peut être dérogé aux règles, « sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant ».

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Aux règles du présent PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des servitudes d'utilité publique, annexées (pièce n°5.1) au PLU. Elles constituent des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du PLU. A ce titre, ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LÉGISLATIONS ET DE RÈGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES

S'appliquent également les prescriptions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols relevant d'autres législations et notamment du Code civil, du Code forestier, du Code minier, du Code rural, du Code de la santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et 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 regroupent les zones suivantes :

- La zone UA correspond à la zone urbaine à vocation mixte couvrant le bourg ancien.
- La zone UB correspond aux zones urbaines à vocation principale d'habitat couvrant les quartiers résidentiels du bourg et des villages retenus en zone urbaine. Elle comprend le sous-secteur UBe, à vocation économique et principalement de renouvellement urbain à vocation d'habitat.
- La zone UE correspond aux zones urbaines à vocation principale d'activités économiques.
- La zone UL correspond aux zones urbaines à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

LES ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU »

Elles correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser regroupent les zones suivantes :

- La zone 1AUB correspond aux zones d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat.
- La zone 1AUE correspond aux zones d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'activités économiques ;
- La zone 1AUL correspond aux zones d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'équipements.
- La zone 2AUB correspond aux zones d'urbanisation futur à long terme à vocation principale d'habitat.

LA ZONE AGRICOLE DITE « ZONES A »

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

La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur Ah correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant les hameaux en contexte agricole ;
- Le secteur Ap correspond aux espaces agricoles de sensibilités paysagères et environnementale (proximité des zones urbaines et d'espaces naturels, plateau) et dans lequel il s'agit de préserver la qualité des terres agricoles.
- Le secteur Av correspond aux espaces viticoles de sensibilités paysagères (coteaux et plateaux ouverts avec vues lointaines) et dans lequel il s'agit de préserver la qualité des sols (notamment classés en AOC), des sites et des paysages.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE DITE « ZONES N »

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique 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.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT NON CONFORME

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

TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un Bâtiment* d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

RESTAURATION OU RECONSTRUCTION* D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction* d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

RECONSTRUCTION* DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction* de Bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

RECONSTRUCTION* D'UN BÂTIMENT* DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

En application de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction* à l'identique d'un Bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

PERMIS DE DEMOLIR

Périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) :

- Périmètre de protection des monuments historiques et sites classés ;
- Périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits.

TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades* des constructions* existantes ;
- 2- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions* existantes ;
- 3- Les systèmes de production d'énergie électrique ou thermique d'origine solaire sont autorisés, à condition qu'ils soient harmonieusement placés sur la toiture ou la façade, si cette dernière est visible du domaine public*.

EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des Clôtures* sur l'ensemble du territoire de la commune n'est pas soumise à déclaration préalable.

DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

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

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

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

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

Le présent règlement prévoit que l'application et le respect des règles ne s'opèrera pas à l'échelle de l'ensemble du projet mais à l'échelle de chaque terrain issu d'une division.

ARTICLE 7 : ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS

ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* avoisinantes.

DÉROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignement* à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévue à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction* ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

DISPOSITIONS APPLICABLES ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151 23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies, arbres, Alignement* d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :

- En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;
- La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès* (notamment accès* agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension* de bâtiment* agricole.
- La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire équivalent.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

Sont reportés au règlement graphique l'ensemble des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale. Ces éléments sont soumis à des règles particulières au regard de leur intérêt écologique autre que l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

◆ Règles applicables aux abords des cours d'eau au sein de la TVB.

Une marge de recul* de 6 mètres est imposée pour l'implantation* de toute construction* ou aménagement par rapport à la berge des cours d'eau identifiés sur la cartographie évolutive en ligne des cours d'eau «Référentiel Unique Cours d'Eau (RUCE) » réalisée à l'échelle du Département de la Loire-Atlantique :

http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/522/cours_eau_044.map

LIAISONS DOUCES ET SENTIERS TOURISTIQUES EXISTANTS A CONSERVER AU TITRE DU L. 151-38 ET DU R.151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérées avec un linéaire spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti (édifice témoin de l'architecture locale, point de vue, site historique, vestige archéologique, activité culturelle, ...) ou au développement des mobilités douces comme alternative aux modes motorisés sur le territoire.

L'accès* au public doit être maintenu tant que possible. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS*

Les emplacements réservés* constituent des terrains identifiés au règlement graphique en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, etc.).

Ils sont répertoriés par un numéro de référence qui permet, par la consultation de la liste des emplacements réservés* reportée dans un tableau du règlement graphique, de prendre connaissance de l'objet, du bénéficiaire et de la surface approximative de l'emplacement réservé*.

Au titre de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé* peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS* SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION*

Au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les Bâtiments* susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle.

Les bâtiments* ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination* vers l'habitat et/ou l'hébergement touristique, dès lors que ce Changement de destination* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les fiches relatives aux bâtiments* susceptibles de changer de destination, qui ont été identifiés en secteur A et N, sont en Annexe* n°4 du rapport de présentation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments* présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial, bénéficient, par le biais du PLU, d'une mesure de protection particulière.

Ainsi, les éléments bâtis à préserver, repérés sur le règlement graphique, sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions* existantes repérées au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux ;
- Tous travaux effectués sur un bâtiment* ou un ensemble de bâtiments* repérés doivent contribuer à une sauvegarde de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale ou partielle des bâtiments identifiés est soumise à permis de démolir.
- Les extensions* ou constructions* nouvelles sur l'unité foncière* doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant. Elles pourront cependant être refusées si de par leur ampleur, leur nombre, ou leur différenciation avec le bâtiment* repéré conduisent à une altération significative de ce dernier.

De manière générale, les constructions, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité architecturale et urbaine.

Est encouragée la réalisation de travaux d'entretien ou de réhabilitation à l'identique sous réserve de conserver les principales caractéristiques architecturales du bâtiment et à condition de ne pas entraîner une modification ou une altération de l'aspect de la construction.

Les fiches relatives aux éléments de patrimoine à protéger qui ont été identifiés, sont en Annexe* n°5 du rapport de présentation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES

Toutes les constructions* y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements* et les exhaussements* du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide, les mesures compensatoires devront s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE). Ces opérations ne pourront être autorisées qu'en cas d'impossibilité d'éviter l'impact et après avoir pris toutes les mesures pour le réduire et le compenser. Les futurs aménagements devront faire l'objet d'un diagnostic préalable environnemental (zones humides selon l'arrêté du 24/06/ 2008 modifié). En cas d'enjeu majeur environnemental non pris en compte la faisabilité de l'aménagement d'un secteur peut être remise en cause lors de l'instruction du dossier loi sur l'eau correspondant. Ceci concerne en particulier tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation ou remblais d'une zone humide de 0.1 ha ou plus.

De plus, une compensation à un niveau de fonctionnalité au moins équivalent pour les zones humides de fonctionnalité supérieure sera nécessaire.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire réalisé en 2012. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, selon la loi du 24 juillet 2019 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

DISPOSITION APPLICABLES AUX LIGNES HTB

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à Haute et très Haute tension, dans les zones concernées, les travaux de maintenance et de modification ou de surélévation des lignes soient effectués, ceci dans un objectif d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Enfin, la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

RÈGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT

La réalisation de places de stationnement conformément aux règles explicitées ci-après doit se faire en dehors des voies publiques*.

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterrés devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

S'ajoutent aux dispositions du présent règlement, les normes en matière de stationnement réservée aux Personnes à Mobilité Réduite.

Dimensionnement suffisant des places de stationnement

Les places de stationnements devront être suffisamment dimensionnées afin de permettre un accès* facile dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

- Une place de stationnement classique doit présenter un minimum de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Doivent s'y ajouter les espaces destinés à la voirie et aux manœuvres ;
- Une place de stationnement aménagée pour les Personnes à Mobilité Réduite doit présenter un minimum de 3,3 mètres de large et 5 mètres de long. Elle doit également présenter une pente et un dévers transversal inférieurs à 2%.

Foisonnement et mutualisation des stationnements

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement pourront faire l'objet d'une mutualisation.

Dans le cadre d'un programme mixte comportant des logements, commerces et/ou bureaux, les places de stationnement pourront faire l'objet d'un foisonnement qui ne devra pas dépasser ¼ du nombre total de places.

Performance énergétique et environnementale des aires de stationnement

Les revêtements perméables devront être privilégiés pour la réalisation des places de stationnement.

Les stationnements réalisés en surface devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'insertion paysagère et environnementale (localisation et organisation des aires de stationnement, végétalisation et choix des revêtements).

Réaffectation et évolution de constructions* existantes

Dans le cas d'une extension*, réhabilitation* ou restructuration d'une construction existante*, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet induit une augmentation de la surface de plancher* ou du nombre de logements. Alors, le nombre de stationnement à réaliser devra être calculé à l'échelle de l'ensemble du projet.

Dans le cas du changement de destination* d'une construction existante*, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet génère un besoin supplémentaire en stationnement.

Impossibilité technique

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement imposées par le présent règlement, sur le terrain d'assiette, il pourra être accordé une dérogation en application des dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme. A ce titre, le porteur de projet sera tenu quitte de ces obligations à condition de justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'acquisition d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de moins de 300 mètres du projet.
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de moins de 300 mètres du projet.

STATIONNEMENT MINIMUM À PRÉVOIR POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATION	
Logement	<p><u>En zone UA :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places de stationnement par logement créé en construction* neuve (2). - 1 place par logement en cas de division de logement existant. <p><u>En zone UB et en zone 1AUB :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement créé en cas de construction* neuve. - 1 place par logement en cas de division de logement existant. - Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements. <p><u>En zone A et en zone N :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement créé en cas de Changement de destination*.
Logement locatif avec prêts aidés par l'Etat	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement
Hébergement	<p>Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité¹ et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette².</p>
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>→ Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard de la nature de chaque projet et en fonction des disponibilités existantes.</p>
Restauration	
Cinéma	
Hébergement hôtelier et touristique	<p>→ 1 place par chambre</p>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<p>Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité¹ et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette². Le stationnement relatif aux équipements scolaires et périscolaires, devra s'adapter aux besoins de ces établissements.</p>	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition	<p>Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité¹ et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette².</p>
Bureau	

1 : Les besoins inhérents à la nature du projet doivent notamment être analysés au regard des effectifs nécessaires au fonctionnement de l'activité, de l'accueil d'un public ou d'une clientèle, des éventuels espaces de livraisons ou de stockage de marchandises ou matériaux, etc.

2 : Dans la zone UA correspondant au centre-bourg, et dans la zone UL à vocation d'équipement, le nombre de stationnement exigé au regard des besoins du projet pourra être revu à la baisse sous réserve de pouvoir

justifier de l'existence d'un nombre de stationnements suffisants sur le domaine public pour répondre aux besoins à l'échelle de la zone.

Concernant le stationnement des cycles :

STATIONNEMENT MINIMUM À PRÉVOIR POUR LES CYCLES	
HABITATION	
Logement	1 emplacement par logement
COMMERCE, ACTIVITÉ DE SERVICE ET AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
1 emplacement par tranche commencée de 200 m ² de Surface de plancher*	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité ¹ et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette ² .	

1 : Les besoins inhérents à la nature du projet doivent notamment être analysés au regard des effectifs nécessaires au fonctionnement de l'activité, de l'accueil d'un public ou d'une clientèle, des éventuels espaces de livraisons ou stockage de marchandises ou matériaux, etc.

2 : Dans la zone UA correspondant au centre-bourg, le nombre de stationnement exigé au regard des besoins du projet pourra être revu à la baisse sous réserve de pouvoir justifier de l'existence d'un nombre de stationnements suffisants sur le domaine public pour répondre aux besoins à l'échelle de la zone.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES* OU PRIVÉES

ACCÈS*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès* à une voie publique* ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions*, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès* sur les voies publiques*. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques* ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès*. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des Accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques*, l'accès* sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIE DE CIRCULATION

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques* ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons, etc.).

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

En cas de création ou de réhabilitation* des voies publiques* ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant les connexions. Dans ce cas, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction* nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction*. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public.

REGLES ET DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS ZONES URBANISEES

PRESENTATION DU SCHEMA ROUTIER ET DES VOIES DEPARTEMENTALES

Le Schéma Routier a été approuvé le 25 juin 2012.

Dans la mesure où certains axes routiers du réseau structurant ne sont pas encore aménagés au niveau fixé par le Schéma routier et font l'objet d'études visant à en définir les principes d'aménagement, soit au droit des routes actuelles, soit en tracé neuf, l'application des dispositions d'urbanisme fixées dans le Schéma routier doit donc tenir compte de l'état d'avancement de ces projets et de leurs perspectives de mise en œuvre. Afin de déterminer les modalités d'application de ces règles d'urbanisme, la Commission permanente du 4 avril 2013 a validé une carte d'application de ces dispositions d'urbanisme. Cette carte a vocation à être actualisée afin de prendre en considération la progressivité de l'état d'avancement des projets.

Le territoire communal est traversé par les RD763, RD149, RD254, RD54 et RD416. Le classement au Schéma Route Départemental des Routes Départementales traversant le territoire communal est le suivant :

- RD 149 : réseau structurant - route principale de catégorie 2,
- RD 763 : réseau structurant - route principale de catégorie 1,
- Autres routes départementales : réseau de desserte périurbain ou de desserte locale.

En complément des dispositions d'urbanisme du Schéma routier départemental, les dispositions du Règlement de la voirie départementale (approuvé le 14 avril 2014) fixent des conditions d'occupation et d'utilisation du domaine public.

Tableaux de synthèse des règles applicables au titre du Règlement de voirie départemental en fonction du classement des Routes Départementales :

Le réseau routier structurant			
Classement des routes par catégories / Caractéristiques des voies			
Catégorie	RP1+ Route Principale de catégorie 1 plus	RP1 Route Principale de catégorie 1	RP2 Route Principale de catégorie 2
Nombre de voies	2 voies avec créniaux de dépassement à 2 + 1 voies ou 2 x 2 voies, modulables et adaptés aux fonctionnalités de l'axe	2 voies avec possibilité limitée de créer des créniaux de dépassement très localisés	2 voies
Bandes multifonctionnelles (accotements revêtus pour piétons et cyclistes)	Possibles, mais pas souhaitable sur section à 2 x 2 voies	Possibles	Souhaitables
Échanges	carrefours plans ou échangeurs sur sections aménagées à 2 x 2 voies	carrefours plans	carrefours plans
Interdistance minimale souhaitable entre échanges	6 km	2 km	1 km
Sécurité limitation de vitesse	90 km/h (110 km/h sur créniaux à 2 x 2 voies)	90 km/h (éventuellement 110 km/h si créniaux à 2 x 2 voies)	90, 70 ou 50 km/h selon l'environnement
Règles relatives au développement de l'urbanisation			
- agglomérations :	agglomérations déviées	agglomérations déviées	pas d'extension linéaire
- création d'accès :	création d'accès interdite	création d'accès interdite	création d'accès interdite hors agglomération
- recul des constructions (hors agglomération) :	100 m (habitat) 50 m (activités)	100 m (habitat) 50 m (activités)	35 m

Le réseau périurbain	
Catégorie	RPU Réseau périurbain
Nombre de voies	2 voies
Bandes multifonctionnelles (accotements revêtus pour piétons et cyclistes)	possible
Échanges	carrefours plans
Inter distance minimale entre échanges	-
Sécurité limitation de vitesse	90, 70 ou 50 km/h (selon l'environnement)
Règles relatives au développement de l'urbanisation	
- agglomérations :	pas d'extension linéaire
- création d'accès :	création d'accès interdite hors agglomération
- recul des constructions (hors agglomération) :	25 m

Le réseau de desserte locale	
Catégorie	RDL 1 et 2 Réseau de desserte locale
Nombre de voies	2 voies
Bandes multifonctionnelles (accotements revêtus pour piétons et cyclistes)	non
Échanges	carrefours plans
Inter distance minimale entre échanges	-
Sécurité limitation de vitesse	90, 70 ou 50 km/h (selon l'environnement)
Règles relatives au développement de l'urbanisation	
- agglomérations :	pas d'extension linéaire
- création d'accès :	création d'accès autorisée sous réserve de sécurité
- recul des constructions (hors agglomération) :	25 m

ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

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

Des restrictions d'accès relatives aux Routes Départementales 149 et 763 sont par ailleurs fixées. Ainsi, aucun nouvel accès ne peut être créé sur ces deux routes départementales hors agglomération.

IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions*, sauf exceptions figurant dans le règlement écrit, devront respecter une marge de recul* de 25 mètres minimum par rapport à l'axe des RD54, RD 254 et RD 416. Cette marge de recul* est de 35 mètres minimum par rapport aux axes de la RD 149. Enfin, cette marge de recul* est de 100 mètres minimum pour l'habitat et de 50 mètres minimum pour les autres activités par rapport à l'axe de la RD 763.

Dispositions particulières

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

- Les changements de destination des bâtiments* identifiés au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme, à condition que l'Accès* présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD.
- Pour les constructions* déjà implantées dans la marge de recul* ; les extensions* mesurées et les annexes* sont autorisées sous réserve que leur Implantation* ne réduise pas le recul* du ou des bâtiment*(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Lorsque le projet de construction* est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions* devront respecter un recul* minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé « Recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales » ;
- Les serres agricoles et les bâtiments* techniques liés à l'exploitation des éoliennes respectant un recul* minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).
- L'implantation* des éoliennes respectant le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur* du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'Implantation*.
- Certains aménagements (de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers) peuvent être autorisés sous réserve de respecter un recul* minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée et de proposer une intégration paysagère qualitative ;
- Les excavations et les exhaussements* en bordure des routes départementales qui respectent les conditions des dispositions des articles 34 et 35 du Règlement de Voirie Départementale

DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

EAU POTABLE

Toute construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination* ou d'extension* d'une construction existante* de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

EAUX USÉES

Toute construction* ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions* ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des prétraitements.

EAUX PLUVIALES

Les constructions* devront se conformer aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

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

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

EAUX DE PISCINE

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

RÉSEAUX SOUPLES

Toute construction* nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction* ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération, construction* ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES À UN RISQUE

ZONES SOUMISES AU RISQUE TECHNOLOGIQUE

Une partie du territoire de Mouzillon est classée en zone d'interdiction correspondant à des effets indirects pour la vie humaine par la carte du zonage réglementaire du PPRT. Ce dernier concerne l'établissement de la société EPC France (et son environnement) implanté sur le territoire de la commune de Saint-Crespin-sur-Moine, il a été approuvé le 28 octobre 2013.

La réalisation d'aménagements ou d'ouvrages ainsi que les constructions* nouvelles et les Extensions* de constructions* existantes sont interdites ou subordonnées au respect des prescriptions relatives à la construction*, à l'utilisation ou à l'exploitation définies par le PPRT. Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents peuvent instaurer le droit de préemption urbain dans les conditions définies à l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme.

Accès* : correspond à l'espace permettant la desserte d'un terrain ou d'un ensemble de terrains lorsqu'une mutualisation est possible afin de limiter le nombre des Accès* sur une voie. Il forme une jonction avec une voie ouverte à la circulation automobile, que celle-ci soit publique ou privée. L'Accès* doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Acrotère* : correspond à la partie supérieure d'une façade*, située au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente.

Affouillement* : correspond à un creusement volontaire du sol naturel.

Alignement* : correspond à la limite entre le terrain d'assiette d'une construction* ou d'un projet et une voie ou une Emprise publique*.

Annexe* : Définition du lexique national de l'urbanisme : « Une annexe* est une construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction* principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction* principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions* afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction* principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès* direct depuis la construction* principale. »

En d'autres termes, elle constitue une construction* distincte de la construction* principale, non contigüe, implantée sur la même unité foncière*, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction* principale par un élément non constitutif de Surface de plancher*, tel qu'un auvent ou un porche.

Arbre de haute tige* : correspond aux arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 mètre du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur*.

Architecture traditionnelle Mouzillonnaise* :

L'architecture traditionnelle Mouzillonnaise recouvre deux influences :

- Le bâti d'influence Clissonnaise

Architecture italienne reconnaissable par des caractéristiques propres telles que des arches, des tours, des cours intérieures. Les couleurs et formes sont directement inspirés des maisons rustiques toscanes. Les principaux repères architecturaux sont les suivants :

- Le recours à la brique (en encadrement d'ouverture, en bandeau et pour l'édification des cheminées).
- Les toitures en tuile à faible pente,
- Les ouvertures : les ouvertures en plein cintre et les groupements d'ouvertures,
- Les décors : les garde-corps en claustra composé de tuiles, la génoise, le pilier carré, etc...

- Le bâti traditionnel rural du Vignoble Nantais (source l'architecture rurale du pays du Vignoble Nantais – CAUE44)

Ce type d'architecture va de pair avec l'urbanisation sous une forme d'îlots homogènes (matériaux, toits, alignement à la voie). On retrouve ce type d'habitations sous plusieurs formes (maisons de bourg, maisons

rurales) dans le bourg de Mouzillon et dans les hameaux. Les matériaux utilisés étant souvent le schiste, le calcaire et le granit, les toits étant systématiquement couverts par des tuiles canal. Les principaux repères architecturaux sont les suivants :

- Les matériaux de construction utilisés : le schiste, le calcaire et le granit,
- Les toitures couvertes de tuiles canal dit « tiges de bottes » nécessitant une pente de 18 à 30°,
- Encadrement d'ouvertures pierres, en tuiles ou en linteaux de bois,
- Les maisons de bourg : implantation en limite de l'espace public, façades composées (ouvertures de proportion verticale et organisées selon des axes et alignements), une modénature et des décors contribuant au décor de la façade (corniches, bandeaux, soubassements, encadrement des baies, devantures, motifs de briquettes, statues, enseignes, etc...)
- Les habitations rurales : implantation selon la configuration des lieux, le relief et l'orientation par rapport à l'ensoleillement, volumes composites liés à l'évolution en phases successives, diversité des percements (formes, dimensions et matériaux d'encadrements), etc...

Attique* : correspond à la partie supérieure de la construction*. Il constitue le dernier niveau et est disposé en retrait* par rapport à l'étage inférieur. Ce retrait* s'effectue à minima sur la rue et en façade* arrière.

Bâtiment* : Définition du lexique national de l'urbanisme : « *Un bâtiment* est une construction* couverte et close.* »

Changement de destination* : correspond à la modification de l'usage d'un Bâtiment*, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

Clôtures : délimite un terrain ou unité foncière* vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un Bâtiment*.

Comble* : correspond à l'espace situé sous la toiture d'une construction*, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Ce volume peut être aménagé en espace habitable.

Construction* : Définition du lexique national de l'urbanisme : « *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.* »

Construction existante* : Définition du lexique national de l'urbanisme : « *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*.* »

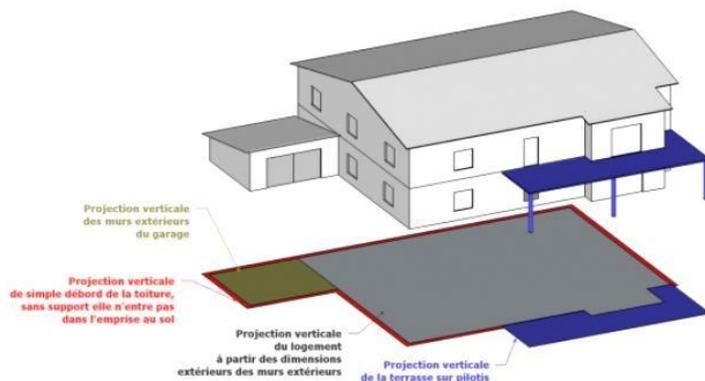
Continuités écologiques* : Les continuités écologiques* constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement). Ils constituent les espaces nécessaires au déplacement de la biodiversité sur le territoire. Il est donc indispensable d'assurer la préservation et le développement de leur perméabilité.

Egout du toit* : correspond, pour les toitures en pentes, à la ligne basse d'un pan de toiture, et généralement situé à l'intersection du plan vertical de la façade* et du plan incliné de la toiture. L'égout du toit* surplombe la gouttière permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Emplacement réservé* : en application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des emplacements réservés* sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction* ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Emprise au sol* : Définition du lexique national de l'urbanisme : « 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. »

Elle concerne toutes les constructions* dépassant de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel.



« L'emprise au sol* [...] au sens du présent livre est 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. »

Article R-420-1 du Code de l'urbanisme

Emprise publique* : correspond à tous les espaces ne pouvant être qualifiés de voies publiques* : places et placettes, cours d'eau, jardins publics, aires de stationnement, emprises ferroviaires, etc.

Équipements d'intérêt collectif et services publics* : correspond à l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions*, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ;
- Des équipements de superstructures (bâtiments* à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions* nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Pour l'application du règlement, les règles propres aux équipements d'intérêt collectif et services publics s'appliquent uniquement pour des constructions* à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Exhaussement* : correspond à une élévation du niveau du sol naturel par l'apport de terre.

Extension* : Définition du lexique national de l'urbanisme : « 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* . »

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

Faitage* : Ligne haute de rencontre de deux versants d'une toiture, ou point le plus haut d'une construction*.

Foisonnement* : Il s'agit de la répartition des besoins instantanés émanant de plusieurs générateurs comme les commerces, les logements, le tertiaire, un équipement publics, etc., et ce sur une offre mutualisée.

Gabarit* : Définition du lexique national de l'urbanisme : « *Le gabarit* désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction*. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur*, de prospects et d'emprise au sol** ».

Hauteur* : Définition du lexique national de l'urbanisme : « *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 faitage de la construction*, ou au sommet de l'acrotère*, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique*. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur*.* ».

Hauteur maximale* : La hauteur maximale* 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.

Implantation* : distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* ou de la limite séparative*.

Limite séparative* : Définition du lexique national de l'urbanisme : « *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*.* »

Local accessoire* : Définition du lexique national de l'urbanisme : « *Le Local accessoire* fait soit partie intégrante d'une construction* principale, soit il en constitue une annexe*, soit une extension*. Il est indissociable du fonctionnement de la construction* principale.* »

Recul* : correspond à la distance entre les constructions* et les voies et emprises publiques*.

Retrait* : correspond à la distance entre les constructions* et les Limites séparatives* du terrain.

Réhabilitation* : Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante* avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension*, la réhabilitation* n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la Construction existante*.

Restauration : correspond à l'ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction*, en respectant l'état primitif.

Surface de plancher* : La surface de plancher* de la construction* est égale à la somme des surfaces de plancher 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, 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.

Surfaces imperméables* : Sont entendus comme surfaces imperméabilisées, les espaces recouverts d'un revêtement empêchant toute infiltration dans le sol des eaux de pluie (enduits, bétons bitumineux, asphalte, pavages et dallages resserrés...). Sont considérées comme surfaces imperméables les surfaces bâties ainsi que les toitures, les terrasses, les allées et voiries, les parkings, les piscines, les terrasses, les cours de tennis... lorsqu'ils ont recouru aux types de revêtements précités.

Surfaces semi-perméables* : Sont entendus comme surfaces semi-perméables, les espaces non constitués de pleine terre mais dont le coefficient de ruissellement est inférieur ou égal à 50%. Le revêtement peut par exemple être constitué de dalles végétalisées, de dalles alvéolées, de pavés espacés pour permettre la croissance des végétaux ou de bitume perméable, platelage en bois...

Ce type de revêtement peut notamment être mobilisé pour les espaces libres* mais également en toiture ou pour les aires de stationnement.

Surfaces perméables ou éco-aménageables* : Sont entendues comme surfaces perméables :

- Les surfaces en pleine terre perméables et/ou végétalisées,
- Les surfaces alvéolées perméables,
- Les cheminements piétons perméables.

Terrain ou Unité foncière* : correspond à un ensemble de parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Ainsi « une même propriété » désigne l'unité foncière.

Terrain en pente* : correspond aux terrains disposant d'une pente supérieure ou égale à 5%.

Terrain naturel* : correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction*, avant les travaux d'affouillement*, de terrassement, ou d'exhaussement* nécessaires pour la réalisation du projet.

Toiture terrasse : correspond à une toiture plate, c'est-à-dire un toit à versants dont la pente n'excède pas 15%, sans charpente, donc sans comble*. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un acrotère*.

Voies et Emprises publiques* : Définition du lexique national de l'urbanisme : «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. »

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a procédé à une révision des destinations et des sous-destinations constructions* susceptibles de faire l'objet d'une réglementation différente au sein d'une même zone d'un plan local d'urbanisme.

Exploitation agricole et forestière

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole, viticole 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.

Habitation

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 Retrait*e, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

Commerce et activités de service

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.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » 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 assimilées » 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 « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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.

ARTICLE 12 : MODE D'EMPLOI DE CONSULTATION DU PLU

Afin de vérifier la conformité d'un projet avec les règles du présent PLU, il est recommandé de suivre plusieurs étapes :

- 1- Dans un premier temps, il est recommandé de consulter le règlement graphique afin d'identifier les règles applicables au terrain d'assiette du projet (zonage, prescriptions) ;
- 2- En parallèle, la consultation du règlement écrit permettra au pétitionnaire de prendre connaissance des règles applicables dans une relation de conformité aux constructions*, installations et aménagements ;
- 3- Le pétitionnaire ne doit pas oublier de s'assurer la compatibilité de son projet avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- 4- Enfin, il convient de se reporter aux Annexes* qui contiennent des dispositions issues d'autres législations emportant une incidence sur l'occupation du sol. Il s'agit, notamment :
 - Des servitudes d'utilité publique ;
 - Des Annexes* sanitaires ;
 - Des périmètres particuliers reportés à titre informatif.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel du code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A correspond au secteur de vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet la bonne continuité des activités existantes (agriculture céréalière, élevage, viticulture, etc.), ainsi que l'implantation* des nouvelles exploitations et de nouveaux types de cultures (permaculture, agriculture naturelle, maraîchage, etc.).

Elle comprend également trois sous-secteurs :

- Le STECAL Ah, qui correspond aux STECAL à vocation d'habitat intégrant certains hameaux en contexte agricole ;
- Le secteur Ap, qui correspond aux espaces agricoles de sensibilités paysagères (proximité des zones urbaines, d'espaces naturels, plateau), dans lequel il s'agit de préserver la qualité des terres agricoles et les espaces tampons entre les terres cultivées et les secteurs d'habitat ;
- Le secteur Av, correspondant aux espaces agricoles à valeur paysagère et/ou viticole, notamment aux espaces classés en AOC viticole.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✘ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions* quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

	A	Ah	Av	Ap
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
Exploitation agricole	✓ (1)	✓ (2)	✘	✘
Exploitation forestière	✘	✘	✘	✘
<p>✓ (1) Les ICPE (soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation), nécessaires à l'activité agricole ou pour les équipements collectifs sont autorisés sous réserve que leur Implantation* soit à au moins 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou respectent les distances imposées par la réglementation ICPE, et d'être compatible avec le(s) milieu(x) environnant(s) afin de réduire ou d'éviter toute nuisance ou risque éventuel.</p>				
HABITATION				
Logement	✓ (3)	✓	✘	✘
Hébergement	✘	✓	✘	✘
<p>✓ (2) autorisation de l'évolution et de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone sous condition de ne pas augmenter les risques et nuisances pour le voisinage (cf. charte agricole).</p> <p>✓ (3) sont autorisés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les nouveaux logements, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> – d'être destinés au logement des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole ; – d'être implantés à proximité de l'exploitation sans dépasser 50 mètres des Bâtiments* d'exploitations, ou, à défaut, en continuité immédiate d'un îlot d'habitation, sauf en cas d'impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation ou à des exigences sanitaires ; – que la construction* des Bâtiments* agricoles précède ou s'effectue simultanément à celle du logement ; – dans la limite d'un seul logement par exploitation (sauf dans le cas de formes juridiques sociétaires, à condition d'en démontrer le besoin). ▶ Les Extensions* et Annexes* des logements existants, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> – de ne pas créer de nouveaux logements ; – que l'Emprise au sol* cumulée des Extensions* et des Annexes* ne dépasse pas 50m² d'Emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU ; – que dans l'Emprise au sol* de ces 50 m², l'Emprise au sol* cumulée de la totalité des Annexes* n'excède pas 40 m² par rapport à la date d'approbation du PLU ; – d'être situées à 15 mètres maximum du logement auquel elles se rattachent ; – d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant. 				

	A	Ah	Av	Ap
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	✓ (4)	✓ (4)	✗	✗
Restauration	✗	✗	✗	✗
Commerce de gros	✗	✗	✗	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (4)	✓ (4)	✗	✗
Hébergement hôtelier et touristique	✓ (4)	✓ (4)	✗	✗
Cinéma	✗	✗	✗	✗
<p>✓ (4) sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des sites et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> – d'être strictement liés à l'évolution des activités économiques existantes dans le secteur, comme par exemple l'hébergement, le camping à la ferme. Dans ce cas de figure, l'activité n'est possible que dans le bâti existant, par aménagement ou Changement de destination*. Les constructions* neuves sont uniquement autorisées dans le cadre de la vente directe de produits agricoles provenant principalement de l'exploitation, si le projet s'implante à proximité de cette exploitation, et pour les petits locaux techniques (sanitaire, garage à vélos, etc.). – de se limiter à une augmentation de 30% de l'Emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU, sans excéder 100 m² d'Emprise au sol*. 				
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓ (5)	✓ (5)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓ (5)	✓ (5)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✗
Salles d'art et de spectacle	✗	✗	✗	✗
Équipements sportifs	✗	✗	✗	✗
Autres équipements recevant du public	✓	✓	✗	✗
<p>- ✓ (5) sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.</p>				
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	✗	✗	✗	✗
Entrepôt	✗	✗	✗	✗
Bureau	✗	✗	✗	✗
Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗

A 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITÉS

Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisés sous conditions :

- Les Affouillements* et Exhaussements* de sols, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction*, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les aménagements liés à l'aérovoltisme pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés sont interdits dans l'ensemble des zones A.

Seulement dans la zone A et le secteur Ah, sont autorisés sous conditions :

- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires, etc.), sous réserve :
 - o d'être liés et nécessaires à l'activité agricole en place ;
 - o d'être dans la limite d'un local de permanence par exploitation ;
 - o d'être dans la limite de 35 m² d'Emprise au sol*.

De plus, dans la zone A uniquement :

- Le Changement de destination* des constructions* existantes repérées sur le plan de zonage (au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme), sous réserve :
 - o de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;
 - o de s'effectuer vers une destination d'habitation ou d'hébergement touristique ;
 - o Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le Changement de destination* ; en l'absence d'équipement(s) suffisant(s), le coût de cette desserte est à la charge exclusive du constructeur ou du propriétaire du bien pastillé ;
 - o Que les conditions d'Accès* soient satisfaisantes en termes de sécurité.

Dans le secteur Ah seulement, sont autorisés sous conditions :

- Le Changement de destination* des constructions* sous réserve :
 - o de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;
 - o de s'effectuer vers une destination d'habitation ou d'hébergement touristique ;
 - o Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le Changement de destination* ; en l'absence d'équipement(s) suffisant(s), le coût de cette desserte est à la charge exclusive du constructeur ou du propriétaire du bien pastillé ;
 - o Que les conditions d'Accès* soient satisfaisantes en termes de sécurité.

UE 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS*

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Lorsque l'Unité foncière* est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Les nouvelles constructions* et installations (y compris les Annexes*) doivent s'implanter avec un Recul* minimal par rapport à l'axe :

- RD763 (Hors agglomération) : 100m pour l'habitat, 50m pour les activités ;
- RD149 (Hors agglomération) : 100m pour l'habitat, 50m pour les activités ;
- RD54, RD254 et RD416 : 25 mètres.
- Autres voies publiques* ou privées ouvertes à la circulation automobile : au moins en Recul* de 5 mètres par rapport aux voies et Emprises publiques* existantes, à modifier ou à créer.

Une Implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- *Lorsqu'il existe sur des parcelles contigües ou, sur le même terrain, des constructions* édifiées différemment dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- *Dans le cas de l'Extension* ou de la Réhabilitation* d'une Construction existante* dont l'Implantation* diffère de la règle, une Implantation* en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Lorsqu'un Recul* est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité.*

À noter :

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et Emprises publiques* dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des Façades* des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Non réglementé.

Une Implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- *Dans le cas de l'Extension* ou de la Réhabilitation* d'une Construction existante* dont l'Implantation* diffère de la règle, une Implantation* en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions* existantes.*

IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé à l'exception de l'habitat : la distance entre la/les nouvelle(s) Annexe*(s) et le Bâtiment* principal ne doit pas excéder 15 mètres.

EMPRISE AU SOL*

Dans le secteur Ah, l'Emprise au sol* des constructions* nouvelles à vocation d'habitat est limitée à 150 m².

HAUTEUR*

Pour les constructions* à destination d'habitation

La Hauteur* des constructions* principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'Égout du toit* ou à l'Acrotère* et 9 mètres au point le plus haut de la construction*.

La Hauteur* des Annexes* ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut.

Les Extensions* ne doivent pas dépasser la Hauteur* de la construction* principale.

Pour les autres constructions* :

La Hauteur* des constructions* devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent. De manière générale, les constructions* doivent respecter le Gabarit* général de la zone de façon à créer une suite homogène de constructions*.

Le dépassement de la Hauteur maximale est autorisé :*

- *En cas de reconstruction* et rénovation à la suite d'un sinistre jusqu'à une Hauteur* équivalente à celle du Bâtiment* existant ;*
- *En cas d'Extension* d'une construction* présentant une Hauteur* supérieure à la règle maximale précitée (dans la limite de la Hauteur* de la construction* principale dans un objectif d'harmonisation architecturale) ;*
- *Pour assurer une continuité avec une habitation existante sur une parcelle contigüe, ou sur le même terrain, si elle a une Hauteur* supérieure.*

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la Hauteur maximale autorisée :*

- *Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseur, cheminées, etc.) ;*
- *Les installations techniques de grande Hauteur* (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;*
- *Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture.*

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction* doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes : La multiplication des excroissances est proscrite et les extensions devront être implantées en majorité en continuité du volume principal existant ;
- La qualité, la durabilité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Les autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction*, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments* de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

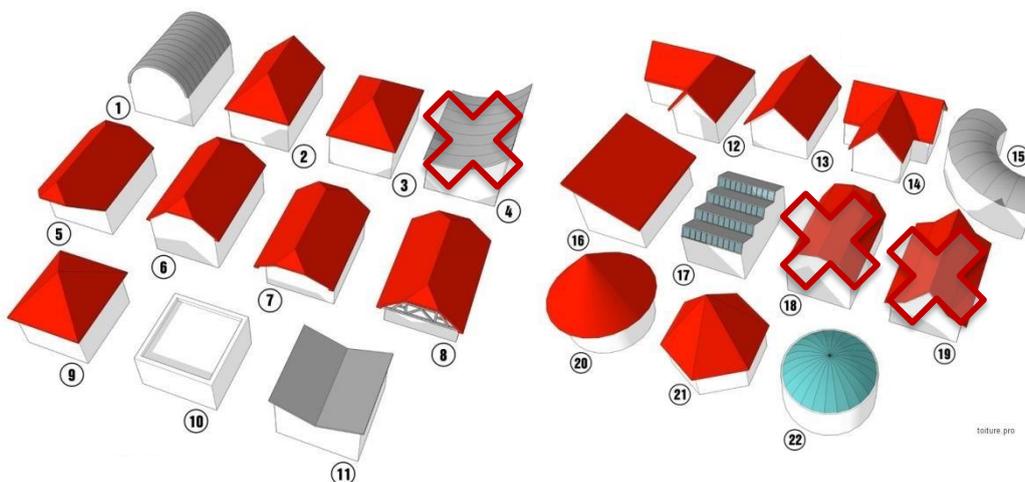
TOITURES

Est interdit l'usage du chaume et du fibrociment.

Les toitures doivent se concevoir dans un souci d'intégration à l'environnement du site, les formes suivantes sont interdites :

- Toiture cintrée à simple courbure concave (4*);
- Toiture à la Mansart avec terrassons, brisis et ligne de brisis (18*);
- Toiture à coyers ou coyaux (19*).

→ 4*, 18*, 19*, cf. le schéma ci-dessous.



CLOTURES

En cas de Clôtures, l'utilisation de matériaux tels que les parpaings non enduits/peints, les films plastiques, les canisses, le béton et les matériaux provisoires est interdite.

La démolition partielle ou totale d'une Clôtures existante de qualité, composée par des murs en pierres, est interdite sauf :

- Pour la réalisation d'un Accès* ;
- Pour la réalisation d'une construction* à l'Alignement* des voies et Emprises publiques*.

En limite de voie ou d'Emprise publique*, les Clôtures*, si elles sont réalisées, devront être constituées soit par :

- un mur d'une hauteur maximale d'1,2 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,8 mètre et doublé ou non d'une haie.
- un autre dispositif de clôture opaque d'une hauteur maximale d'1,2 mètre,
- une grille, grillage ou dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,8 mètre doublé ou non d'une haie vive.
- d'une haie vive composée d'essences locales.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic...). Des modalités particulières pourront être imposées (interdiction de mur plein, pan coupé, ...). Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En Limite séparative*, les Clôtures*, si elles sont réalisées, devront être constituées soit par :

- un mur ou tout autre dispositif de clôture opaque d'une hauteur maximale d'1,8 mètre.
- une grille, grillage ou dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,8 mètre doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales,
- d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite de zone A ou N, seule une haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre sera autorisée.

Les clôtures, lorsqu'elles sont réalisées, devront être conçues pour ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (passage, surélévation, etc.)

FAÇADES*

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site, les constructions* avoisinantes et les tonalités locales. Le recours aux teintes de couleur neutres, de type gris coloré proche des teintes de pierres ou des enduits traditionnels, devra être privilégié.

Dans le cas où les constructions* ou ouvrages sont réalisés en pierres de taille, les joints devront être d'une teinte similaire à la pierre et sans surépaisseur.

Sont interdits les matériaux suivants : la tôle ondulée, le fibrociment, le béton et la maçonnerie non enduite.

OUVERTURES

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble, sauf si le changement ponctuel n'apporte pas de différence d'aspect. De manière générale, tout renouvellement de menuiserie sur du bâti ancien, devra correspondre au matériau d'origine et suivre un dessin et des dimensions cohérents avec l'architecture. Les menuiseries de rénovation, les doubles fenêtres extérieures ou survitrages extérieurs, les imitations de petit bois à l'intérieur du double vitrage sont à proscrire.

Les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante (récente) sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

RÉHABILITATION*, RÉNOVATION, EXTENSION* DE CONSTRUCTIONS* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation (et notamment rénovation énergétique) et extensions de constructions existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions d'origine et respecter les caractéristiques du bâti existant (matériaux, décors, modénatures, etc...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des Façades* et des décors d'origine. Les ravalements sur bâti ancien devront privilégier le recours à un enduit d'aspect chaux naturelle, finition gratté fin. Le recours aux enduits d'aspect ciment, résine synthétique ou mortier à base de ciment artificiel est à proscrire pour le bâti ancien en raison de leur caractère imperméable favorisant l'humidité des murs. La mise en œuvre de baguette d'angle et de grillage d'accroche est interdite sur le bâti ancien.

En fonction de l'état sanitaire des constructions anciennes, les enduits en bon état mais défraîchis peuvent être rénovés en privilégiant les méthodes suivantes : badigeon de chaux coloré, peinture minérale à la chaux ou peinture silicatée d'aspect mat. La peinture organique n'est pas recommandée.

L'architecture et la volumétrie du bâti ancien ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées. Le recours aux matériaux d'aspect plastique devra être évité dans le cas de la restauration, réhabilitation ou rénovation d'un bâti ancien.

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle Mouzillonnaise* devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle Mouzillonnaise p 24 du présent règlement).

La conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les coyaux doivent être conservés.

INSTALLATIONS TECHNIQUES ET ELEMENTS EXTERIEURS

Il est recommandé d'implanter les installations techniques et éléments extérieurs tels que les paraboles et climatiseurs de manière à ce qu'ils soient non visibles depuis l'espace public. Avant toute installation de système de climatisation, il est préférable de privilégier la mise en place d'alternatives plus respectueuses de l'environnement, par exemple, des protections solaires non consommatrices d'énergie ou des plantations d'arbres.

ANNEXES

Dans la mesure du possible, les abris jardin ne devront pas être visibles depuis l'espace public. A défaut, ils devront faire l'objet d'une intégration architecturale en harmonie avec la construction principale, notamment en privilégiant le bardage en bois naturel, sans vernis, ni lasure d'aspect trop brillant.

*A 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Tout projet de construction* devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimum de 20% de la superficie de l'Unité foncière*.

Ce minimum ne s'applique pas aux espaces de stationnement et aires de jeux perméables* ou semi- perméables* et en cas d'impossibilité technique.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une Extension*, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions* ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol (cf. Annexe* n°1 et n°2).

Pour toutes nouvelles constructions implantées sur des parcelles contiguës aux terrains AOC, un espace tampon de 10 mètres assorti d'une haie arbustive de 2 mètres de large et de haut devra être réalisé.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de gestion des eaux pluviales.

A 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

ANNEXE* N°1
LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES
LOCALES PRÉCONISÉES ET A
PROSCRIRE

LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

Cette liste, non exhaustive, présente les essences et types d'essences qu'il sera nécessaire de considérer lors de la composition des haies privatives, en périphérie des lots.

Elle n'exclue pas les autres espèces végétales (fleurs, plantes, arbustes décoratifs), qui seront plutôt préféré dans un jardin.

Il est nécessaire de conserver l'idée que les haies doivent être composées de plusieurs types d'essences et de volumes d'arbres/arbustes.

Arbustes et arbrisseaux – Essences communes :

- Ajonc d'Europe,
- Argousier,
- Arroche,
- Aubépine,
- Bourdaine,
- Bruyères,
- Buis,
- Charme,
- Cognassier,
- Cornouiller sanguin,
- Eglantier,
- Fusain d'Europe,
- Genêt à balai,
- Houx,
- Laureau,
- Laurier sauce,
- Laurier-tin,
- Lilas commun,
- Noisetier commun,
- Olivier de Bohème,
- Poirier,
- Pommier,
- Prunier,
- Prunellier,
- Saule roux,
- Saule cendré,
- Saule à oreillettes,
- Saule rampant,
- Seringa,
- Sureau noir,
- Tamaris d'Angleterre,
- Troène commun,
- Viorne obier.

Arbres – Essences communes :

- Aulne glutineux,
- Bouleau verruqueux,
- Bouleau pubescent,
- Châtaignier commun,
- Chêne pédonculé,
- Chêne vert,
- Cormier,
- Erable champêtre,
- Frêne élevé,
- Merisier,
- Orme champêtre,
- Peuplier tremble,
- Robinier,
- Saule blanc.

Arbres – Autres essences :

- Alisier torminal,
- Arbousier,
- Chêne Tauzin
- Chêne sessile,
- Figuier,
- Frêne à feuilles étroites,
- Hêtre,
- Marronnier,
- Néflier,
- Noyer commun,
- Sorbier des oiseaux,
- Tilleul à grandes feuilles,
- Tilleul à petites feuilles.

Lianes :

- Bryone dioïque,
- Lierre,
- Chèvrefeuille,
- Clématite,
- Houblon,
- Vigne,
- Vigne vierge.

LISTE DES ESSENCES LOCALES PROSCRITES

Les essences ci-dessous sont proscrites car ont des effets négatifs sur leur environnement, comme :

- Ne donnent aucune fleur ;
- Assèchent les sols ;
- Sont considérées comme invasives ;
- Sont trop sensibles aux maladies, aux parasites, ce qui rend fragile l'ensemble de la haie.

Sont donc proscrites les essences suivantes :

- Le Thuya ;
- Le Cyprès ;
- Le Laurier-palme ;
- Le Bambou.

Une liste des espèces invasives en Pays de la Loire à éviter est détaillée ci-après (*source : Conservatoire Botanique National de Brest*).