

Commune de la Chevrolière



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'arrêt

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du : 30 mars 2023

Pour la commune de La Chevrolière

Le Maire



Sommaire

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	4
LEXIQUE.....	6
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	17
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	17
II. AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	17
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	19
IV. ADAPTATIONS MINEURES	20
V. DEROGATIONS (ISOLATION PAR L'EXTERIEUR)	20
VI. RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE	20
VII. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	21
VIII. RECU DES CONSTRUCTIONS ET CREATION D'ACCES VIS-A-VIS DES ROUTES DEPARTEMENTALES.....	23
TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX ELEMENTS IDENTIFIES GRAPHIQUEMENT	25
I. APPLICATIONS PARTICULIERES DE LA LOI LITTORAL.....	25
II. ESPACES BOISES CLASSES	26
III. ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU L151-23	26
IV. ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU L151-19	26
V. ZONES HUMIDES	27
VI. COURS D'EAU.....	27
VII. ARCHEOLOGIE	27
VIII. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.....	29
IX. EMPLACEMENTS RESERVES.....	29
TITRE 3 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU REGLEMENT ECRIT	30
I. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (ARTICLE 1)	31
II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 4).....	32
III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ARTICLE 5)	33
IV. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 6) ..	35
V. STATIONNEMENT (ARTICLE 7).....	35
VI. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES / PRIVEES (ARTICLE 8)	37
VII. DESSERTE PAR LES RESEAUX (ARTICLE 9)	38
LES ZONES U	40
TITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA, UAP, UB, UC1, UC2.....	41
I. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	41
II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	44
III. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	56
TITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE1, UE2, UL.....	57
I. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	57
II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	59
III. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	62
LES ZONES AU	63
TITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUB, 1AUE2.....	64
I. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	64
II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	65
III. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	66
TITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AUB, 2AUE2, 2AUZ	67
I. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	67
II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	67

III. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	68
LES ZONES A	69
TITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A, ACU, AP, AR, AV	70
I. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	70
II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	76
III. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	78
LES ZONES N	79
TITRE 9 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, NF, NL, NR	80
I. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	80
II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	84
III. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	85
ANNEXES	86
I. ANNEXE 1 : LISTE D'ESSENCES AUTOCHTONES PRECONISEES DANS LES PLANTATIONS A REALISER	86
II. ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES INVASIVES INTERDITES EN LOIRE-ATLANTIQUE	87
III. ANNEXE 3 : NOTICE INFORMATION VISANT A ANTICIPER LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.....	89
IV. ANNEXE 4 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR PASSAY	90

Mode d'emploi du règlement

Un projet de construction : comment faire ?

1. Je **localise** ma parcelle sur le **règlement graphique** (plan de zonage)
2. Je regarde le **nom de la zone** (code couleur et lettre)
3. Je me reporte :
 - ✓ Aux **dispositions générales** du règlement écrit,
 - ✓ Aux dispositions **communes à toutes les zones** du règlement écrit,
 - ✓ Aux **dispositions applicables à ma zone**,

Selon le principe ci-dessous :

1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES TITRE 2	2 DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES TITRE 3	3 DISPOSITIONS APPLICABLES A MA ZONE TITRE 4 et suivants
A toujours consulter	Art. 1 : Destinations et sous-destinations <i>Consulter le titre 3 et titre dédié à ma zone</i>	
	Art. 2 : Usages et affectations <i>Se reporter exclusivement à l'article 2 des dispositions applicables à ma zone</i>	Art. 2 : Usages et affectations <i>Consulter uniquement le titre dédié à ma zone</i>
	Art. 3 : Mixité sociale et fonctionnelle <i>Se reporter exclusivement à l'article 3 des dispositions applicables à ma zone</i>	Art. 3 : Mixité sociale et fonctionnelle <i>Consulter uniquement le titre dédié à ma zone</i>
	Art. 4 : Implantation des constructions : <i>Consulter le titre 3 et titre dédié à ma zone</i>	
	Art. 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <i>Consulter le titre 3 et titre dédié à ma zone</i>	
	Art. 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions <i>Consulter le titre 3 et titre dédié à ma zone</i>	
	Art. 7 : Stationnement <i>Consulter uniquement le titre 3</i>	Art. 7 : Stationnement <i>Se reporter exclusivement à l'article 7 des dispositions communes</i>
	Art. 8 : Desserte par les voies publiques / privées <i>Consulter uniquement le titre 3</i>	Art. 8 : Desserte par les voies publiques / privées <i>Se reporter exclusivement à l'article 8 des dispositions communes</i>
	Art. 9 : Desserte par les réseaux <i>Consulter uniquement le titre 3</i>	Art. 9 : Desserte par les réseaux <i>Se reporter exclusivement à l'article 9 des dispositions communes</i>

4. Je consulte les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
5. Je consulte les **Annexes** du document d'urbanisme.



Lorsque cela s'avère utile, afin de guider le lecteur quant à l'esprit de la règle imposée, un encadré vert apparaît.

Conformément à l'article R151-11 du Code de l'Urbanisme, tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du présent document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant. Ils n'ont vocation qu'à **faciliter la compréhension de l'application de la règle**.

Conformément à l'article R151-15 du Code de l'Urbanisme, les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le **lexique national d'urbanisme**. Ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique, figurant au chapitre suivant du présent règlement.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles se déclinent en OAP thématiques et en OAP sectorielles. Tout travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent, conformément à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

Les **Annexes**, complémentaires de la lecture du règlement comprennent notamment :

- Les **Servitudes d'Utilité Publique** (document écrit et graphique),
- Les **informations** et obligations diverses,
- Les **annexes sanitaires**.

Lexique

Le décret 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 prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Le présent lexique est issu du lexique national de l'urbanisme, étoffé de définitions supplémentaires, et précisant les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

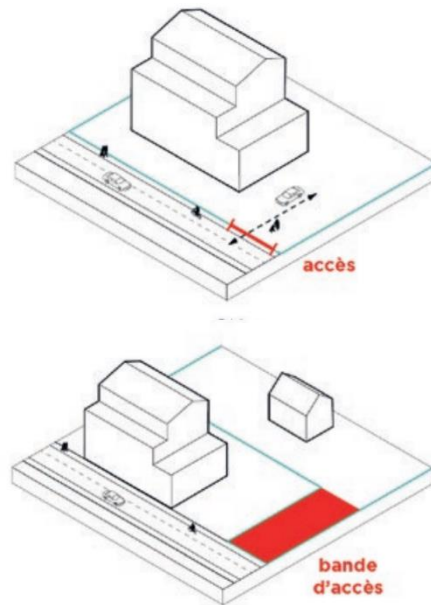
Ce lexique présente les définitions puis en précise les modalités d'utilisation, en italique, dans un encadré vert. **En cas d'évolution du lexique national de l'urbanisme, le lexique du présent règlement prévaut.**

1. Accès

L'**accès** est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

La largeur de l'accès se mesure hors-tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.



2. Activité agricole

Sont réputées **agricoles** toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle sont réputées agricoles. (Article L311.1 du Code rural et de la pêche maritime).

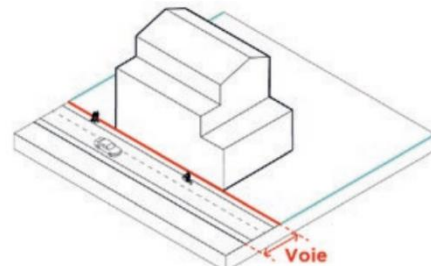
3. Affouillement et exhaussement du sol

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

Principe : Si affouillement ou exhaussement de plus de 2 m de haut ou de profondeur et surface supérieure ou égale à : • 100 m² : ⇒ Déclaration préalable (R.421-23(f) du code de l'urbanisme) • 2 ha : ⇒ Permis d'aménager (R.421-19(k) du code de l'urbanisme) Précisions et exemples sur le calcul de hauteur : Cas n°1 : exhaussement = 2m et affouillement = 2m ⇒ Pas de formalités au titre de l'urbanisme Cas n°2 : exhaussement = 2m et affouillement = 3m ⇒ Déclaration préalable si la surface du bassin > 100 m² ⇒ Permis d'aménager si la surface du bassin > 2 ha  La hauteur ou profondeur s'apprécie en un point donné de l'exhaussement ou l'affouillement (et non pas en tout point).	
--	--

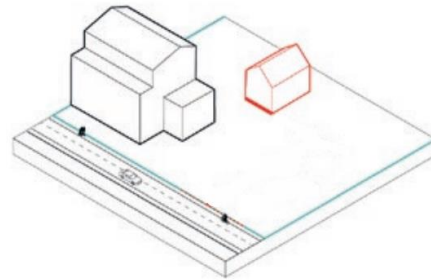
4. Alignement

L'**alignement** ou la ligne s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite du domaine public routier ou de la voie privée et des propriétés riveraines.



5. Annexe

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.



La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part, et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. La distance d'implantation des annexes est donc fixée aux dispositions communes à toutes les zones, au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

6. Bâtiment

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



Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

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

7. Construction

Une **construction** est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.



Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises

dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

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

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

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

8. Construction contiguë

Des constructions sont **contiguës** lorsqu'une façade ou un pignon sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, un angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

9. Construction existante

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



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

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

10. Cours d'eau

Constitue un **cours d'eau** un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

11. Destinations et sous-destinations

L'Arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Destination	Sous-destination	Définition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des

Destination	Sous-destination	Définition
		véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Cette sous-destination 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.
	Hébergement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Cette sous-destination 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.
	Restauration	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Cette sous-destination 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.
	Hôtel	Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est -à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
	Autres hébergements touristiques	Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : - Les résidences de tourisme, - Les villages résidentiels de tourisme, - Les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des pars résidentiels de loisirs.

Destination	Sous-destination	Définition
	Cinéma	Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination 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.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Cette sous-destination 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.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cette sous-destination 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.
	Salles d'art et de spectacles	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Cette sous-destination 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.
	Autres équipements recevant du public	Cette sous-destination 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.
	Industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du

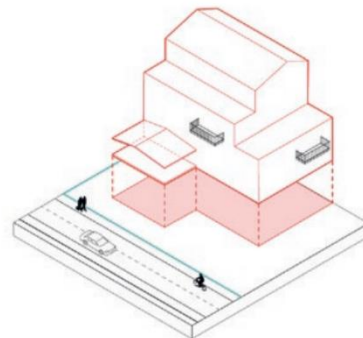
Destination	Sous-destination	Définition
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

12. Démolition

Travaux consistant à **détruire** ou **déconstruire** volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

13. Emprise au sol

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



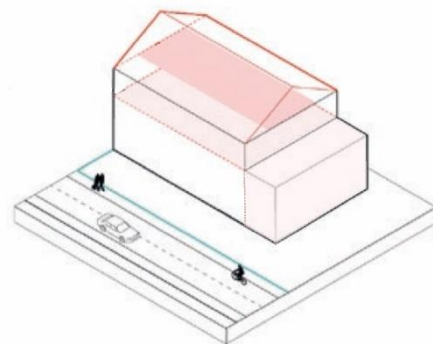
*Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont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

14. Espace libre

Surface de terrain non occupée par des constructions.

15. Extension

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



L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale

existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

16. Façade

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



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

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

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

17. Gabarit

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.



La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité

18. Habitat alternatif (Tiny house, yourtes)

La **loi ALUR** (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) ou loi Duflot II du 24 mars 2014, facilite depuis 2015 l'accès au logement en France, notamment en ce qui concerne l'implantation de nouvelles formes d'habitats. Elle vise à prendre en compte tous les modèles de logements alternatifs et à traiter les habitats légers et mobiles comme des habitats permanents.

Il est nécessaire de respecter certaines conditions, afin de bénéficier du titre d'un habitat mobile ou démontable.

- L'habitat doit être démontable, et aucun élément le composant à l'intérieur ou à l'extérieur n'est inamovible.
- Son installation et son démontage doivent être possible, et effectué sans intervention d'engins lourds.
- Les raccordements aux réseaux publics soit l'eau, l'électricité et les égouts ne doivent pas impacter le budget des collectivités locales.
- L'utilisateur de l'habitat doit veiller à la propreté, à la salubrité et à l'entretien des lieux pour éviter les incendies

a) Règlementation applicable aux Tiny House

La Tiny house, petite habitation, peut être considérée comme une HLL (habitation légère de loisirs), comme une résidence démontable constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, ou comme une construction à part entière. Son implantation est régie par le Code d'urbanisme et par le présent règlement.



Stationnement et permis de construire pour Tiny House :

Une Tiny house peut rester sur un terrain privé comme sur une terre agricole. Cependant, certaines règles doivent être respectées :

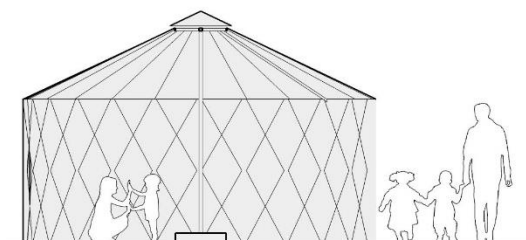
- Toute installation dont la durée dépasserait 3 mois par an, et dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m², hors mezzanine, fait objet d'une déclaration préalable de travaux en mairie (Code de l'Urbanisme).
- Si la superficie de la Tiny house dépasse 20m² d'emprise au sol, une demande de permis de construire sera nécessaire.

Les zones où il est interdit de stationner :

- Dans les zones agricoles « strictes » (zones Acu, Ap, Ar, Av) et dans les zones naturelles protégées (zones Nf, Nr) du PLU ;
- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits ;
- Dans les espaces boisés classés au PLU.

b) Réglementation applicable aux yourtes

La yourte, tente mongole de forme cylindrique, peut être considérée comme une HLL (habitation légère de loisirs), comme une résidence démontable constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, ou comme une construction à part entière. Son implantation est régie par le Code d'urbanisme et par le présent règlement.



Installer une yourte sans formalités :

L'article R. 421-5 du Code de l'urbanisme dispose que sont dispensées de toute formalité « en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée **n'excédant pas 3 mois** ». Cette durée peut exceptionnellement être portée à un an ou à la durée d'un chantier.

De même, les yourtes « tentes » peuvent être installées sans formalités. Il s'agit des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, selon l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme) dont la surface de plancher est inférieure à **35 m²**. Dans ce cas, si la yourte ne contient pas d'installations sanitaires ni de cuisine, n'est pas raccordée aux réseaux collectifs, et si le plancher de la yourte ne dépasse pas **60 cm hors-sol** et ne comporte pas de fondations, la yourte peut être installée sans autorisation particulière :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;
- Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées ;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés.

Installer une yourte avec déclaration préalable ou permis de construire :

Lorsque l'installation de la yourte n'est **plus considérée comme temporaire**, une déclaration ou une autorisation administrative deviennent nécessaires. Jusqu'à **20 m²** de surface habitable, une **déclaration préalable suffit** (article R. 421-23 du Code de l'urbanisme). Au-delà, un permis de construire est nécessaire.

La loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a introduit la notion de résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il s'agit, selon l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme :

- D'installations sans fondation ;
- Disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics ;
- Destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an ;
- Dont les équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface totale supérieure à **40 m²** est soumise à l'obtention d'un permis d'aménager (article R. 421-19 du Code de l'urbanisme). Ces terrains sont en principe situés en zone constructible mais peuvent être autorisés à titre exceptionnel dans des zones naturelles, agricoles ou forestières par le plan local d'urbanisme.

19. Hauteur

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

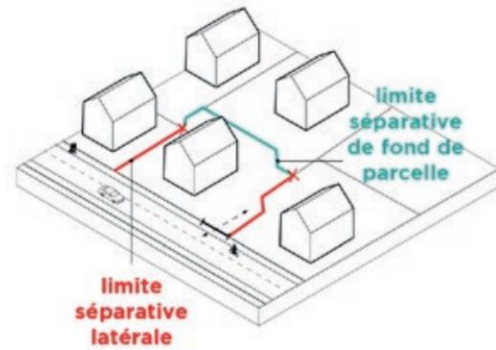


La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur du PLU qui sont autorisées, sous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

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

20. Limites séparatives

Les **limites séparatives** correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation.



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

21. Local accessoire

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.



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

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

22. Mutualisation ou foisonnement du stationnement

La **mutualisation** du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

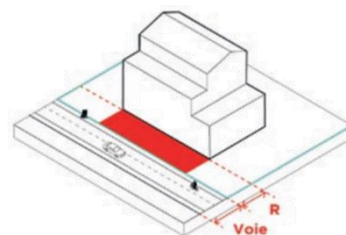
La mutualisation peut s'accompagner d'un **foisonnement** du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

23. Ouvrage ponctuel

La notion d'ouvrage ponctuel recouvre les ouvrages suivants : station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et aux aires de service et de repos, etc.

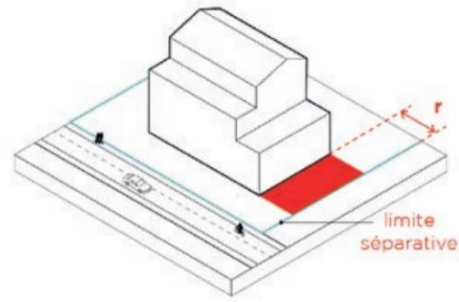
24. Recul

Le **recul** est la distance séparant la construction de l'emprise publique existante ou à créer, ou de la voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.



25. Retrait

Le **retrait** est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.



26. Terrain d'assiette du projet

Le **terrain d'assiette du projet** est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

27. Unité foncière

Une **unité foncière** est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

28. Voies ou emprises publiques

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 ouverte à la circulation ni d'équipement public.



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

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

29. Zone humide

Les **zones humides** sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année (Article L211.1 du Code de l'environnement).

Titre 1 : Dispositions générales

I. Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **La Chevrolière**.

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du code de l'urbanisme dont il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière notamment :

- 1 - les clôtures ;
- 2 - les démolitions ;
- 3 - les coupes et abattages d'arbres ;
- 4 - les défrichements ;
- 5 - les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricoles, etc. ;
- 6 - les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
- 7 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 8 - le stationnement des caravanes hors terrain aménagé (+ de 3 mois) ;
- 9 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravaniers et l'implantation des habitations légères de loisir ;
- 10 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules.
- 11 - les carrières.

II. Autres réglementations relatives à l'occupation des sols

A. Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

Article R111-2 : 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 R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R332-16 du Code de l'Urbanisme est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : 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 au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23 : Pour l'application de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L153-47 et R153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 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 R111-27 : 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.

B. Servitudes et autres législations

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

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- c) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (Code civil, plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

C. Article R151-21

En application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, **les règles du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire communal sauf dans les lotissements ou opérations groupées qui proposent des règles alternatives.**

III. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles et forestières.

A. Les Zones Urbaines dites "Zones U"

Peuvent être classées en **zone urbaine** les **secteurs déjà urbanisés** et les secteurs **où les équipements publics** existants ou en cours de réalisation ont une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter.

B. Les Zones à urbaniser dites "Zones AU"

Peuvent être classées en **zone à urbaniser** les **secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation**.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de

la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

C. Les zones agricoles, dites "Zones A"

Peuvent être classées en **zone agricole** les secteurs, équipés ou non, à **protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

D. Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N"

Peuvent être classées en **zone naturelle et forestière** les secteurs, équipés ou non, à **protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt**, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont seules autorisées sauf en zone Nr.

IV. Adaptations mineures

L'article L152-3 du code de l'urbanisme précise que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

V. Dérogations (isolation par l'extérieur)

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

VI. Reconstructions en cas de sinistre

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 1 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée **dans les mêmes volumes** pour les bâtiments ayant été détruits par un **sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination** ni d'affectation, ceci **même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées**.

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

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L111-6 du code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, ... ;
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel ;
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en AVAP. Il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique ;
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

VII. Prise en compte des risques et nuisances

A. Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Nantes-Atlantique

La partie Nord du territoire communal est couverte par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Nantes-Atlantique.

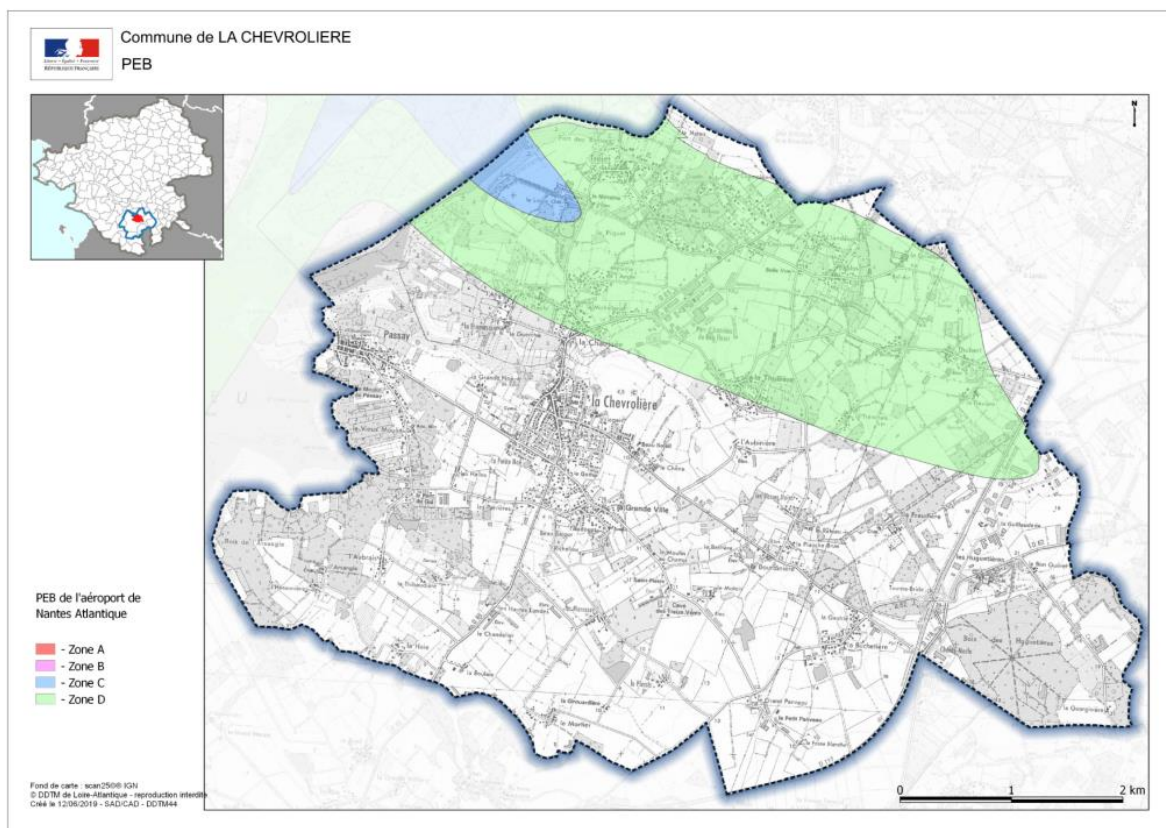
Le PEB est un document de planification qui s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme. Il permet de limiter les populations soumises aux nuisances aéroportuaires tout en préservant l'activité aéronautique et les équipements aéroportuaires. Le PEB définit 4 zones (A, B, C, D) qui présentent des contraintes graduées en matière d'urbanisme.

La commune est concernée par :

- **Les zones C** : l'article L.147-5 du code de l'urbanisme interdit l'exposition de populations nouvelles aux nuisances sonores (sauf les constructions individuelles non groupées, situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances).
- **Les zones D** : « les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L147-6 du code de l'urbanisme ».

Dans tous les cas, **les constructions doivent s'accompagner d'une isolation acoustique.**

En application des articles R123-13 et R123-14 du code de l'urbanisme les périmètres de ces secteurs figurent en annexes du PLU.



B. Classement acoustique de certaines routes départementales

La commune est concernée par l'application d'un arrêté préfectoral du 19 mai 1991 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit compte tenu du passage sur son territoire des routes départementales suivantes : **RD117, RD178, RD65 classées en voies bruyantes.**

Ainsi, à l'intérieur d'une bande de **100 mètres** de large comptés à partir du bord extérieur de la chaussée **des prescriptions d'isolation acoustique particulières** s'imposent aux constructions qui pourraient y être réalisées.

C. Risque sismique

La commune de La Chevrolière est classée **en zone d'aléa sismique modéré (niveau 3).**

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

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

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

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

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

D. Risque « Radon »

La commune de La Chevrolière est classée **en niveau 1 (faible).**

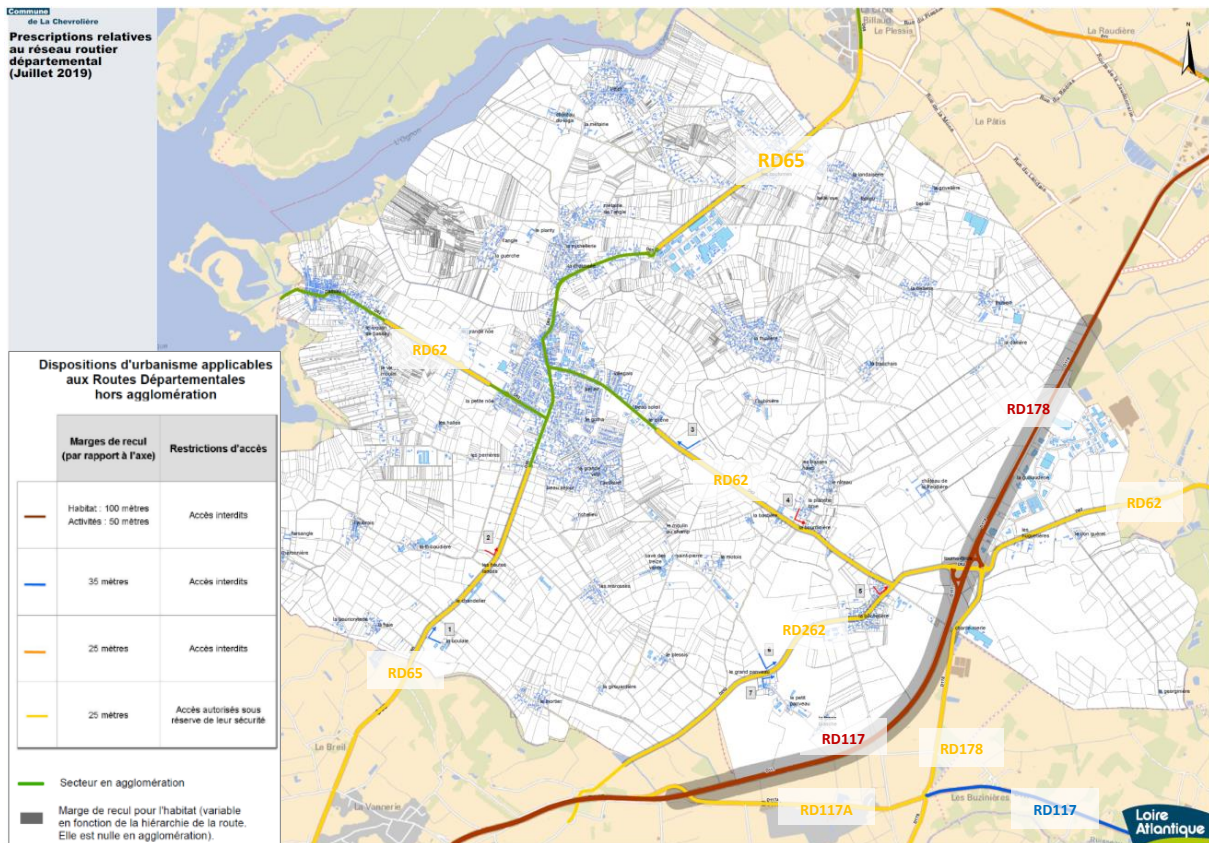
Ce gaz radioactif d'origine naturelle est un cancérigène du poumon qui peut présenter un risque pour la santé des occupants de bâtiments confinés (dans lesquels le radon s'accumule). Des solutions existent pour

réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :

- Eliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée)
- Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions.

VIII. Recul des constructions et création d'accès vis-à-vis des routes départementales



Routes départementales traversant ou longeant le territoire	Création d'accès	Marges de recul des constructions nouvelles envisagées hors agglomération
RD117 RD178 pour la section comprise entre l'échangeur de Tournebride et la limite communale Nord (itinéraire Nantes-Machecoul)	Hors agglomération, les nouveaux accès sont interdits.	Les constructions : - A vocation d'habitat doivent respecter une marge de recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

		- A vocation d'activités, doivent respecter une marge de recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
RD62 RD65 RD178 pour la section comprise entre l'échangeur de Tournebride et la limite communale Sud RD262	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Cas de dérogation :

Les articles relatifs aux marges de recul applicables par rapport à l'axe des RD ne doivent comporter aucune dérogation à l'application des prescriptions, à l'exception des cas particuliers suivants :

- **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** devront également respecter cette distance de sécurité (un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale).

Titre 2 : Dispositions générales relatives aux éléments identifiés graphiquement

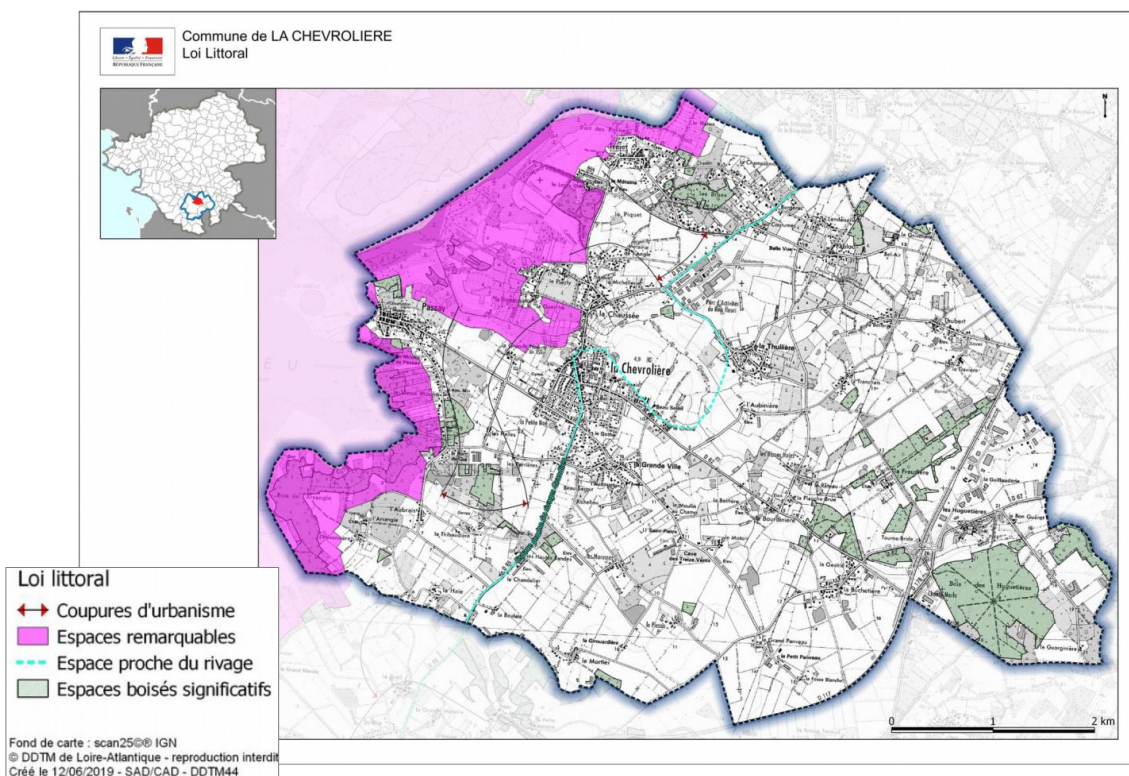
I. Applications particulières de la loi littoral

La commune de La Chevrolière étant assujettie aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est donc spécifié que :

- **Sur l'ensemble de la commune** : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi.
- **Dans la bande littorale de 100 mètres** définie au titre de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, à compter de la limite des plus hautes eaux du (Lac) :

Hors espace urbanisé, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

- **Dans les espaces proches du rivage (dont la limite est apposée sur les documents graphiques du PLU)** : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 121-13 du Code de l'Urbanisme
- **Hors espaces proches du rivage** : les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I du Code de l'Urbanisme.



II. Espaces boisés classés

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

Ce classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements**. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article du code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.113-4 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

III. Éléments identifiés au titre du L151-23

A. Haies et alignements d'arbres

Les haies et alignements d'arbres identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme **doivent être conservés**, sauf pour raisons sanitaires ou de sécurité. La suppression ou la modification d'un élément identifié sont soumises à **déclaration préalable**.

Selon le **principe compensatoire du « 1 pour 2 »** :

- Toute haie abattue doit être **remplacée par deux linéaires de haies d'essence locale** (voir annexe du présent règlement écrit concernant la liste des essences préconisées).
- Tout arbre abattu doit être **remplacé par deux arbres d'essence locale** (voir annexe du présent règlement écrit concernant la liste des essences préconisées).

Les accès et voies nouvelles sont admis en tenant compte au maximum des arbres ou plantations existants.

B. Espace paysager à préserver

Les espaces paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme **doivent être conservés**. Ils correspondent à des espaces verts constituant des îlots de fraîcheur en milieu urbain. La suppression ou la modification d'un élément identifié sont soumises à **déclaration préalable**.

C. Espace à planter, à valoriser

Les espaces à planter, à valoriser identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme **doivent être conservés**. La suppression ou la modification d'un élément identifié sont soumises à **déclaration préalable**.

IV. Éléments identifiés au titre du L151-19

A. Arbre isolé à préserver

Les **arbres isolés** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être **conservés**, sauf pour raisons sanitaires ou de sécurité. La suppression ou la modification d'un élément identifié sont soumises à **déclaration préalable**.

Selon le **principe compensatoire du « 1 pour 2 »** : tout arbre abattu doit être **remplacé par deux arbres d'essence locale** (voir annexe du présent règlement écrit concernant la liste des essences préconisées).

B. Patrimoine bâti à préserver

Ces éléments de patrimoine bâti sont ceux qui ont été considérés comme étant représentatifs du patrimoine local. Les groupes de travail communaux ont été amenés à se prononcer sur les éléments à protéger, qui figurent sur les documents graphiques du PLU. Il s'agit notamment des **bâtiments remarquables identifiés**

au sein de Passay. La liste de ces bâtiments est présentée à l'annexe: « 5.8_Etudes patrimoniales de Passay » du PLU.

Prescriptions :

La **démolition** des éléments identifiés au titre du « patrimoine bâti » figurant aux documents graphiques du règlement **est interdite**. Le déplacement de l'élément peut toutefois être autorisé s'il reste visible depuis l'espace public.

Concernant les éventuelles interventions sur ces éléments de patrimoine bâti :

- Un soin devra être porté tant sur la composition de l'architecture (conservation de l'ensemble des percements, des modénatures et des détails architecturaux), que sur la qualité de la mise en œuvre de matériaux traditionnels. Ainsi, une réflexion globale devra être menée de manière à préserver leurs caractéristiques architecturales et ne pas les dénaturer.
- Toute restauration ou réhabilitation devra être réalisée dans les règles de l'art.
- Les murs et murets repérés présentant une qualité doivent être soigneusement entretenus et restaurés avec des matériaux et des techniques adaptés. Toute intervention sur l'ouvrage peut être interdit s'il s'avère dommageable à la qualité du mur, du muret ou du paysage urbain. Les éventuels percements sont tolérés sous réserve d'un positionnement et des dimensions mesurées qui ne portent pas atteinte à la qualité de l'ouvrage ou du paysage urbain.

V. Zones humides

En complément de la pré-localisation des zones humides réalisée par la DREAL en 2010, et conformément aux prescriptions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu, la commune a réalisé un inventaire de ses zones humides, qui a été validé en comité de pilotage le 08 mars 2016. Les zones humides sont représentées sur le zonage du PLU.

Le SAGE prévoit notamment :

- Que « *le pétitionnaire met en œuvre les moyens nécessaires pour éviter l'atteinte à une zone humide. Dans le cas où cela n'est pas possible, il explique les causes et expose les moyens recherchés pour éviter la dégradation au moins partielle de la zone humide. Il étudie alors les scénarios d'aménagement pour limiter l'impact du projet sur la zone humide. Lorsque le projet conduit sans alternative avérée, à la dégradation ou la destruction d'une zone humide, le pétitionnaire prévoit des mesures compensatoires prioritairement orientées vers la restauration de la fonctionnalité au moins équivalente à la zone humide détruite. La mise en place de la mesure compensatoire dans le même bassin versant de masse d'eau que celui de la zone humide dégradée est à privilégier. Toute autre situation doit être justifiée et argumentée par le pétitionnaire* ».

VI. Cours d'eau

Sur le fondement du SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu, **une bande inconstructible de 10 mètres** de part et d'autre des rives des cours d'eau existants sur le territoire communal est imposée en toutes zones.

VII. Archéologie

Les opérations d'aménagements, 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 ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

L'archéologie préventive est régie par les dispositions du Livre V du code du patrimoine, partie législative et partie réglementaire, et notamment par son titre II qui codifie la loi du 17 janvier 2001 modifiée par les lois du 1er août 2003, du 17 février 2009 et du 7 juillet 2016, ainsi que par le décret d'application du 9 mai 2017 relatif aux procédures administratives en matière d'archéologie préventive et aux régimes de propriété des biens archéologiques.

- **Sur tout le territoire régional, doivent être transmis à la DRAC :**

- Les dossiers de réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les permis d'aménager d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les dossiers d'étude d'impact ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable auprès du préfet de région ;
- Les déclarations d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m ;
- Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m ;
- Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation portant sur une surface supérieure à 10 000 m² et d'une profondeur supérieure à 0,50 m ;
- Les dossiers de travaux sur immeubles classés au titre de monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

- **Dans les zones de présomption de prescription archéologique, doivent être transmis à la DRAC :**

- Les dossiers d'urbanisme relevant d'un régime d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir) ;
- Les dossiers de réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC).

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones à fort potentiel archéologique dont les périmètres sont définis par la DRAC à partir des données de la carte archéologique. Une surface est associée à chaque ZPPA (20, 100, 1 000, 3 000 ou 10 000 m²). Cette surface correspond au seuil d'aménagement à partir duquel un dossier de travaux doit être transmis à la DRAC. La surface prise en compte est la surface du terrain aménagé.

- **Outre les dossiers énumérés ci-dessus, la DRAC peut être destinataire de tout dossier d'aménagement au cas par cas :**

Si la DRAC estime qu'un projet soumis à autorisation ou à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, ou d'une superficie inférieure à trois hectares pour les permis d'aménager et les ZAC échappant à la transmission automatique, est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, elle peut demander au maire ou à l'autorité compétente en matière d'urbanisme de lui communiquer, au cours de l'instruction, le dossier correspondant à ce projet.

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme peuvent, en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance, décider de saisir le préfet de région sur des projets qui ne lui seraient pas transmis en raison de leur surface et de leur implantation hors d'une zone de présomption de prescription archéologique.

En cas de découvertes fortuites s'appliquent les dispositions des articles L531-14 à L531-19 du Code du patrimoine, et notamment : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie ».

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :
Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régional de l'archéologie
1, rue Stanislas Baudry – BP 63518
44035 NANTES Cedex 1

VIII. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Il est rappelé que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'**avis conforme** de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'**avis conforme** de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

IX. Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés :

- Aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Aux installations d'intérêt général ;
- Aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- À des programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale ;
- À des servitudes de projet.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Titre 3 : Dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit

Les règles formulées ci-après **s'appliquent à l'ensemble des zones et secteurs de zones du présent règlement**, sauf indication contraire.

Dans le cas où le projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, ce projet doit être compatible avec ces orientations.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

En outre, dès lors que des règles particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements particuliers de zones, celles-ci complètent ou, en cas de contradiction, se substituent aux règles fixées ci-après.

I. Destinations et sous-destinations (article 1)

L'article 1 de chaque zone précise :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies aux articles 2 de chaque zone.

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hôtel
	Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

II. Implantation des constructions (article 4)

A. Implantation par rapport aux voies et emprises publique mais également par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle énoncée à l'article 4 de chaque zone peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Afin de prendre en compte l'**implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine proche** (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère dans son environnement sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les **caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle que l'ensoleillement, une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, un décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- À **proximité du patrimoine bâti et non bâti** identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;
- Afin d'améliorer le **confort d'usage des emprises publiques et voies situées en limite du projet** (circulation des piétons, passage des vélos, etc.) ;
- Dans le cas de **travaux d'aménagement, d'extension, de rénovation et d'amélioration thermique** d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLU lorsqu'elle est elle-même édifiée avec un recul différent de celui imposé par la règle de chaque zone. Dans ce cas, un recul identique à la construction existante est admis, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
- Pour les constructions existantes et **en cas d'isolation par l'extérieur**, un débord peut être autorisé le long des emprises publiques.
- Lorsqu'il s'agit d'**opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)** ;
- Lorsque le projet est établi "**en deuxième rideau**" ;
- Lorsque la construction intéresse une **parcelle située à l'angle de deux voies**. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal ;
- De manière générale, **les équipements de services publics ou d'intérêt collectif** sont exemptés des règles d'implantation lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Concernant les abris de jardins :



Les deux dispositions suivantes, visent à permettre le passage d'une personne derrière tout abri de jardin, assurant ainsi son entretien.

- Les abris de jardins seront implantés soit en limites séparatives, soit à 1 m minimum de ces limites.
- Dans le cas où l'abri de jardin présente un débord de toit, il devra être obligatoirement implanté à 1 m minimum des limites séparatives.

Une implantation différente de celle énoncée à l'article 4 de chaque zone peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (cas d'une DP).

Concernant les piscines :

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

Une implantation différente de celle énoncée à l'article 4 de chaque zone peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Pour les piscines non couvertes d'une emprise au sol inférieure à 100 m² (cas d'une DP).

B. Hauteur des constructions



Les deux dispositions suivantes permettent d'assurer l'écoulement des eaux pluviales en évitant les phénomènes d'inondation de la voie publique et des fonds voisins.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- Le niveau 0 du plancher de la construction devra être situé entre 0,20 m et 0,40 m au-dessus du niveau de l'axe de la voie. Des niveaux 0 de plancher différents pourront être autorisés en fonction de la topographie du terrain.

Une hauteur maximale différente de celle énoncée à l'article 4 de chaque zone peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque le projet de construction **jouxe une construction existante** en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- La hauteur des **extensions** ne pourra en aucun cas être supérieure à celle de la construction principale dont elle dépend.
- Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des **toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques**, notamment, des systèmes de production d'énergies renouvelables.
- Les **équipements de services publics ou d'intérêt collectif** sont exemptés de règle de hauteur maximale.

III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 5)

A. Dispositions générales

Les **équipements de services publics ou d'intérêt collectif** sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur **ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains**, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B. Aspect extérieur des constructions

Des **matériaux spécifiques peuvent être admis** dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

En fonction des caractéristiques de la parcelle, il est recommandé de **privilégier une orientation des constructions favorisant l'ensoleillement** du bâtiment et sa capacité de production d'énergie solaire.

Les systèmes de production d'énergie électrique ou thermique d'origine solaire sont autorisés dans le respect des règles présentées pour chaque zone (notamment en zones Ua et Uap) à condition qu'ils soient harmonieusement placés dans le dessin de la toiture ou façade si ces dernières sont visibles depuis le domaine public. Les autres dispositifs permettant d'améliorer l'impact environnemental (récupération d'eau de pluie par exemple) sont autorisés et doivent faire l'objet d'une insertion paysagère harmonieuse.

Les dispositions des articles 5 ne font pas obstacle à la réalisation d'une isolation thermique ou phonique extérieure des bâtiments existants.

Les façades doivent exclure **les couleurs vives** et être de teinte dominante claire (blanc cassé, beige, coquille d'œuf, ton sable ou pierre ...) à l'exception des teintes claires suivantes : rose, orange, vert, bleu, violet, rouge), sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

Les couleurs vives sont admises **sur les menuiseries**. Elles sont également admises pour les locaux d'activités.

Tout **pastiche** d'une architecture étrangère à la région est **interdit**.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits en façades :

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

C. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront être conçues en **respectant l'architecture de la région**, à savoir, la tuile demi-ronde traditionnelle rouge ou tons mêlés dans les tons rouges.

Les toitures en ardoise ou d'aspect identique à l'ardoise ne sont autorisées que sur les bâtiments qui disposent déjà d'un tel matériau de toiture.

Les toitures existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être maintenues et restaurées conformément à l'aspect des matériaux d'origine.

Dans le cadre d'un projet architectural innovant et qui s'inscrit dans une démarche de développement durable, d'autres matériaux pourraient être admis.

Pour les **constructions annexes de type abri de jardin ou carport** d'une emprise au sol de moins de 20m² une couverture « multicouches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge, vert foncé ou anthracite pourra être autorisée.

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

Les toitures en **tuiles noires** sont **interdites**.

D. Clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'un prolongement dans les mêmes matériaux. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Dans tous les cas, il est **interdit d'utiliser des clôtures en éléments de béton préfabriqué**. Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Les clôtures doivent présenter une **simplicité d'aspect** respectant l'environnement et le bâtiment.

Les matériaux destinés à être enduits, doivent l'être obligatoirement ou peints sur les 2 faces quand les clôtures sont composées d'un mur et visibles de l'espace public.

Au **contact des zones agricoles ou naturelles**, les clôtures présenteront une hauteur maximale de **1,80 m**, et doivent être constituées soit par :

- Une haie vive ou une haie bocagère,
- Une grille, un grillage ou des brandes doublées d'une haie vive, ou d'une haie bocagère constituée d'essences mixtes.

Pour des **raisons de sécurité et de bonne visibilité** pour la circulation automobile, la hauteur des clôtures pourra être limitée à **1 m** maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies.

En Espaces Proches du Rivages, les clôtures doivent être constituées soit par :

- Une haie vive, ou une haie bocagère,
- Une grille, un grillage, des brandes ou des lisses de bois, éventuellement doublé d'une haie vive ou bocagère.

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

IV. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (article 6)

Les **surfaces libres de toute construction**, ainsi que les aires de stationnement et leurs délaissés doivent, lorsque la nature du sol le permet, être **aménagés en espaces végétalisés**. Leur imperméabilisation doit être limitée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison **d'un arbre au moins par 125 m²** de terrain (soit pour 5 places de stationnement).

Dans les opérations de plus de 5 logements : 25 % minimum de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traitée en espace vert commun à tous les lots, dont 12 % doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.

Dans les opérations de plus de 10 logements : 30 % minimum de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traitée en espace vert commun à tous les lots, dont 15 % doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.

Les **dépôts** doivent être entourés d'un **écran de verdure**.

Les **essences locales** et la **mixité des végétaux** doivent être privilégiées.

Tout **projet de suppression des haies ou des arbres isolés figurant sur les plans de zonage** doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Après examen de la déclaration, la collectivité accordera ou non l'autorisation de suppression et définira, le cas échéant, les mesures compensatoires à mettre en œuvre : en contrepartie d'une suppression de haie, le remplacement par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).

V. Stationnement (article 7)

A. Stationnement des véhicules motorisés

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées **sur le terrain d'assiette** ou **dans son environnement immédiat**.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en

justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, **soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.**

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

Les stationnements présentant un revêtement **perméable ou semi-perméables** sont privilégiés.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	PLACES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT :	
Zones Ua, Uap	1 place pour les constructions de moins de 80m ² de surface de plancher et 2 places au-delà.
Zones Ub, Uc1, Uc2	2 places par logement réalisées en dehors du bâti
Zone 1AUb	2 places par logement réalisées en dehors du bâti Des places visiteurs peuvent être imposées en fonction du nombre total de logements à créer en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 250 m ² de surface de plancher minimum
En toutes zones concernant les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat	1 place par logement (article L151-35 du code de l'urbanisme)
EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :	
Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.	
ACTIVITES :	
Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.	

POUR LE CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE :

INSTALLATION NEUVES OUVERTES AU PUBLIC :

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- D'une largeur de **0.80 m**,
- Libre de tout obstacle,
- Protégée de la circulation,
- Sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à **3.30 m**.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de **1 par tranche de 50 places**, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC :

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS :

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à **5%**.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes : la bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins **0.80 m** sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à **3,30 m**.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

B. Stationnement des deux-roues non motorisés

Constructions à usage d'habitation :

Tout projet de bâtiment collectif de plus de 5 logements doit prévoir des places de stationnement pour les vélos, devant être adapté au dimensionnement du projet et à la destination de la construction.

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

Les locaux ou emplacements prévus doivent être équipés d'arceaux permettant le stationnement des vélos (avec accroche du cadre).

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

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

Ces stationnements ne doivent pas nécessairement être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

Les locaux ou emplacements prévus doivent être équipés d'arceaux permettant le stationnement des vélos (avec accroche du cadre).

VI. Desserte par les voies publiques / privées (article 8)

A. Caractéristiques des voies nouvelles

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, **répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale** et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être **adaptées aux usages qu'elles supportent** ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les **voies en impasse**, existantes ou à créer, devront être **aménagées dans leur partie terminale** afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de **faire demi-tour aisément**, et être conçues de manière à **désenclaver les parcelles arrière**.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

B. Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de **satisfaire aux règles minimales de desserte** : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

La **mutualisation des accès** est préconisée en cas de construction en second rideau. Les accès aux différentes parcelles sont souvent hétérogènes et amènent à des aplats d'enrobés, néfastes à la bonne conservation du bâti et à la réduction de perméabilité des sols. Pour assurer une intégration paysagère de qualité depuis les accès jusqu'aux garages abrités à l'intérieur de la parcelle, il est souhaitable de traiter les allées en gravillons, en stabilisé et/ou de limiter l'imperméabilisation aux bandes de roulement.

Les accès doivent **respecter les écoulements des eaux** de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

VII. Desserte par les réseaux (article 9)

A. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être **raccordée au réseau collectif de distribution**, s'il existe à proximité, en respectant la réglementation en vigueur.

L'utilisation d'un **puits ou d'un forage privé** est **admise** sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

B. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être **obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement** par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être **raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires** en vigueur, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation d'eaux résiduelles d'activités dans le réseau collectif d'assainissement ou un dispositif d'assainissement autonome, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

C. Gestion des eaux pluviales

Il convient de se conformer aux prescriptions du **schéma directeur des eaux pluviales**.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent **garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur** (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser **sur son terrain et à sa charge** des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Il est recommandé de privilégier le **recours aux techniques alternatives** (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, ...) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

La récupération d'eau pluviale pour un usage domestique, sous réserve du respect de la réglementation sanitaire en vigueur est encouragée.

D. Alimentation en énergie et communication

Dans les cas de **lotissements et d'opérations groupées**, les réseaux à l'intérieur de l'opération doivent être **souterrains**.

La pose de fourreaux destinés au raccordement au réseau numérique est encouragée lors de tous travaux de voirie ou de réseaux et lors du pré-équipement des opérations d'aménagement.

Les branchements doivent être établis **en souterrain** lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

E. Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être **dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets**. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les zones U

Caractère des zones urbaines

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

La zone U comporte les secteurs suivants :

- **Ua**, secteur à caractère central correspondant au **centre ancien du bourg**. La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Les constructions correspondent à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.
- **Uap**, secteur à caractère central correspondant **au centre ancien de Passay**. La zone Uap est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Les constructions correspondent à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.
- **Ub**, secteur **sans caractère central marqué** qui correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels dans le **bourg et à Passay**. La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **Uc1**, secteur à dominante d'habitat des villages de **Tréjet** et **La Thuillière**.
- **Uc2**, secteurs déjà urbanisés (SDU) de **Fablou / La Landaiserie** et de **La Buchetière**.
- **Ue1**, secteur à dominante économique correspondant au **Parc d'activités de Tournebride**.
- **Ue2**, secteur à dominante économique correspondant au **Parc d'activités du Bois Fleuri**.
- **UL**, secteur à dominante d'équipements publics et/ou d'intérêts collectifs.

Les secteurs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (SAGE).

Titre 4 : Règlement applicable aux zones Ua, Uap, Ub, Uc1, Uc2

I. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En zone Uap relative au centre ancien de Passay, tout projet d'extension ou de rénovation devra se reporter à l'annexe 4 du présent règlement écrit : « Recommandations architecturales pour Passay »

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination	Ua Centre ancien bourg	Uap Centre ancien Passay	Ub Extension centres	Uc1 Villages	Uc2 SDU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	✓	✓	✓	✓
	Hébergement	✓	✓	✓	✓	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	SC	SC	SC	SC
	Restauration	✓	✓	✓	✓	✓
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓	✓
	Hôtel	✓	✓	✓	✓	✗
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	✓	SC	SC
	Cinéma	✓	✓	SC	✗	✗
Équipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des	✓	✓	✓	SC	SC

collectif et services publics	administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓	✓	✓	SC	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	SC	SC
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	SC	SC
	Équipements sportifs	✓	✓	✓	SC	SC
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	SC	SC
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗	✗	✗
	Entrepôt	SC	SC	SC	SC	SC
	Bureau	✓	✓	✓	SC	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓	SC	✗

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions, le cas échéant, précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En toutes zones, sont admises sous conditions :

Concernant les sous-destinations « Industrie » / « Entrepôt » :

- Les extensions de constructions existantes sous réserve :
 - D'être compatible avec l'habitat
 - Que leur nature ou leur importance soit compatible avec le caractère urbain de la zone
- Les entrepôts commerciaux à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - Elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...);
 - Elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (pollution, bruit, effet de masque...);
 - Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
 - Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.

En zones Ua, Uap et Ub, sont admises sous conditions :

Concernant la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :

- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserve :
 - D'être compatible avec l'habitat
 - Que leur nature ou leur importance soit compatible avec le caractère urbain de la zone
- Le maintien, voire le développement sous conditions, d'établissements artisanaux en zone urbaine pour tout bâtiment préexistant à la date d'approbation du PLU, sous réserve que cette activité n'entraîne pas de nuisance conséquente pour la population ou l'environnement
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (pressing, ...)

En zone Ub, sont admises sous conditions :Concernant la sous-destination « Cinéma » :

- Les constructions nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation d'une salle de cinéma et de ses équipements de projection, à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - Elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...);
 - Elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (pollution, bruit, effet de masque...);
 - Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes ;
 - Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.

En zone Uc1, sont admises sous conditions :Concernant les sous-destinations « Autres hébergements touristiques » :

- Les parcs résidentiels de loisirs à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant.

Concernant les sous-destinations « Bureau » / « Centre de congrès et d'exposition » :

- Les constructions et installation à destination de bureau ou de centre de congrès et d'exposition à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - Elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...);
 - Elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...);
 - Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
 - Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.

En zones Uc1 et Uc2, sont admises sous conditions :Concernant la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils ne dénaturent pas le caractère du village et qu'ils s'y intègrent harmonieusement.

En zone Uc2, sont admises sous conditions :

Concernant les sous-destinations « Autres hébergements touristiques » :

- Les habitations légères de loisirs à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

En zones Ua et Uap :



Les règles édictées ci-dessous ont pour but de préserver le caractère bâti des centres anciens du bourg et du village de Passay (implantation préférentiellement à l'alignement, trame urbaine compacte)

Les constructions nouvelles principales doivent être implantées au deux tiers (2/3) minimum du nu des façades des constructions **à l'alignement** par rapport aux voies existantes ou en harmonie avec les constructions voisines, si elles sont implantées en retrait.

Cette prescription ne s'applique pas lorsque le projet est établi "en deuxième rideau".

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

En zone Ub :



Les règles édictées ci-dessous ont pour but de conserver l'identité des extensions urbaines des centres anciens (implantation préférentiellement en retrait, trame urbaine plutôt aérée) tout en favorisant une densification modérée.

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

En fonction de cet objectif, le nu des façades des constructions principales doit être édifié à l'alignement ou en recul d'au moins **5 m** de l'alignement des voies.

Hors agglomération, les constructions devront être implantées selon les dispositions suivantes :

- 25m à partir de l'axe de la RD262
- 25m à partir de l'axe de la RD65

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

En zones Uc1 et Uc2 :



Les règles édictées ci-dessous ont pour but de permettre la densification des villages et secteurs déjà urbanisés tout en maîtrisant la constructibilité en second rideau qui peut avoir tendance à dénaturer les abords du village et à multiplier les accès depuis l'espace public.

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

Les constructions principales doivent être intégralement implantées dans une bande comprise entre **0 et 30 m** de la limite d'emprise de la voie existante desservant la construction. L'extension mesurée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU peut être admise y compris au-delà de la bande de 30 m définie ci-dessus.

Hors agglomération, les constructions devront être implantées selon les dispositions suivantes :

- 25m à partir de l'axe de la RD262

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

b) Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques non ouvertes à la circulation

En zones Ua et Uap :



La règle édictée ci-dessous a pour but de préserver le caractère bâti des centres anciens du bourg et du village de Passay (constructions en ordre continu)

En zone Uap relative au centre ancien de Passay, tout projet d'extension ou de rénovation devra se reporter à l'annexe 4 du présent règlement écrit : « Recommandations architecturales pour Passay »

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

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

En zone Ub, Uc1 et Uc2 :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 2 m ;
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 2 m.

Par rapport aux **limites des zones agricoles et naturelles** (y compris zones indicées), les nouvelles constructions principales et les extensions de constructions principales existantes doivent respecter un recul minimal de 10 m des limites séparatives. En cas d'impossibilité justifiée, un recul inférieur peut être admis dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'une habitation existante.

c) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Concernant les abris de jardin et les piscines, se reporter aux « Dispositions communes ».

En zone Ub, Uc1 et Uc2 :

Une distance minimale de 2 m est imposée entre deux constructions sur une même unité foncière.

2. Emprise au sol des constructions

En toute zone :

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser **15 m²**.

En zone Ub :

L'**emprise au sol** des constructions est fixée à **35%** de la superficie totale du terrain.

Le **taux d'imperméabilisation** est fixé à **40%** de la superficie totale du terrain :



Quel que soit le projet, le pétitionnaire devra fournir lors de sa demande une notice de présentation qui précisera :

- 1- les revêtements de sol des espaces extérieurs ainsi que leurs surfaces** (à indiquer également sur le plan de masse)

Pour information, répartition des surfaces :

<i>Surfaces imperméabilisées</i>	<i>Surfaces semi-perméables</i>	<i>Surfaces perméables</i>
<i>Parking et voirie étanche (en enrobé, béton, asphalte, bicouches, ...)</i>	<i>Les surfaces sablées ou stabilisées</i>	<i>Les surfaces en pleine terre (pelouse, bois, potager, ...)</i>
<i>Terrasse et chemin (revêtu et étanche)</i>	<i>Les surfaces pavées (joints et lit de pose en sable)</i>	
<i>Toiture (en tuile, ardoise, zinc, acier, ...)</i>	<i>Les surfaces sur dalle perméable (dalle engazonnée, ...)</i>	
	<i>Les surfaces minérales perméables (grave, galet ou gravier, ...)</i>	

- 2- le calcul du taux d'imperméabilisation du projet :**

Taux d'imperméabilisation = $\frac{\text{surfaces imperméabilisées} + (\text{surfaces semi-perméables} \times 0,5)}{\text{Surface totale du projet}}$

En zone Uc1 et Uc2 :

L'**emprise au sol** des constructions est fixée à **25%** de la superficie totale du terrain.

Le **taux d'imperméabilisation** est fixé à **40%** de la superficie totale du terrain :



Quel que soit le projet, le pétitionnaire devra fournir lors de sa demande une notice de présentation qui précisera :

- 1- les revêtements de sol des espaces extérieurs ainsi que leurs surfaces** (à indiquer également sur le plan de masse)

Pour information, répartition des surfaces :

<i>Surfaces imperméabilisées</i>	<i>Surfaces semi-perméables</i>	<i>Surfaces perméables</i>
<i>Parking et voirie étanche (en enrobé, béton, asphalte, bicouches, ...)</i>	<i>Les surfaces sablées ou stabilisées</i>	<i>Les surfaces en pleine terre (pelouse, bois, potager, ...)</i>
<i>Terrasse et chemin (revêtu et étanche)</i>	<i>Les surfaces pavées (joints et lit de pose en sable)</i>	
<i>Toiture (en tuile, ardoise, zinc, acier, ...)</i>	<i>Les surfaces sur dalle perméable (dalle engazonnée, ...)</i>	
	<i>Les surfaces minérales perméables (grave, galet ou gravier, ...)</i>	

- 2- le calcul du taux d'imperméabilisation du projet :**

Taux d'imperméabilisation = $\frac{\text{surfaces imperméabilisées} + (\text{surfaces semi-perméables} \times 0,5)}{\text{Surface totale du projet}}$

3. Hauteur des constructions

Zones	Hauteur maximale des constructions (extensions et annexes accolées comprises)	Hauteur maximale des annexes
Ua	- 9 m à l'égout des toitures, soit le rez-de-chaussée plus 2 niveaux - 10 m au sommet de l'acrotère (avec attique supplémentaire aménageable sur un niveau)	Pour ceux qui ne sont pas accolés ou attenants au bâtiment principal, la hauteur ne peut excéder : - 3,50 m à l'égout du toit, - 4,50 m au faîtage.
Uap	- 6 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère pour les extensions non visibles depuis l'espace public, soit le rez-de-chaussée plus 1 niveau + combles.	
Ub	- 6 m à l'égout des toitures, soit le rez-de-chaussée plus 1 niveau, pour les constructions individuelles, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire - 7,5 m au sommet de l'acrotère (avec attique supplémentaire aménageable sur un niveau)	
Uc1 et Uc2	- 6 m à l'égout des toitures, soit le rez-de-chaussée plus 1 niveau, pour les constructions individuelles, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire	

	- 7,5 m au sommet de l'acrotère (avec attique supplémentaire aménageable sur un niveau)	
--	--	--

Une hauteur autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

En toutes zones :

Se reporter :

- Aux « *Dispositions communes* »,
- Et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) notamment pour Passay et pour les villages de Tréjet et de La Thuillière.

En zone Ua :



Les règles édictées ci-dessous ont pour but de préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des constructions traditionnelles du centre-bourg tout en intégrant harmonieusement des éléments plus contemporains.

Pour les constructions nouvelles	- L'ensemble des façades devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. - La composition des façades dans leurs proportions, dans le rythme de leurs ouvertures, dans le détail de leurs modénatures doit contribuer à renforcer l'inscription du projet dans la séquence urbaine environnante. - Les boîtes aux lettres devront être intégrées soit dans la façade soit dans les ouvertures, soit dans le mur de clôture. - L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et visera une bonne intégration dans son environnement. - L'intégration d'encadrements de fenêtres en brique ou d'aspect équivalent sur les constructions neuves est encouragée. - L'architecture traditionnelle doit être privilégiée. Toutefois, des éléments de constructions présentant un style plus contemporain pourront être acceptés s'ils s'intègrent dans la séquence urbaine environnante.
Pour les restaurations, modifications de constructions existantes	- Les bâtis traditionnels en pierres doivent faire l'objet de restauration, de réhabilitation ou d'entretien compatible avec les dispositions du bâti. Il s'agit en outre de respecter une mise en œuvre traditionnelle et d'exécuter les travaux dans les règles de l'art, en privilégiant des rejointoiements à l'aide de mortier de chaux teinté dans un mélange de sable et en reconduisant une toiture à deux pans en tuile canal, caractéristique identitaire du territoire communal.

	- Ponctuellement, certaines habitations traditionnelles sont pourvues d'un enduit de teinte claire, venant contraster avec des éléments de décors et d'encadrements constitué de brique. Là aussi, il est indispensable de comprendre la nature du support et de mettre en œuvre un enduit traditionnel à base de mortier de chaux et de sable locaux à granulométrie variable, tout en prenant le soin de conserver, entretenir et/ou remplacer ces briques de terre cuite selon leurs dispositions d'origine, non peintes. Les enduits contemporains à base de ciment, ou de résine synthétique, sont à employer exclusivement sur des habitations récentes dans une réflexion globale et uniforme à l'ensemble de l'habitation, en excluant tout effet décoratif (enduit bicolore, plaquage, ...) et l'emploi de baguette d'angle. - La remise en peinture peut être assimilée à un simple entretien sous réserve que le bâti ne présente pas de défaut majeur. La peinture doit alors présenter des caractéristiques proches des badigeons anciens, en privilégiant une peinture de type minérale d'aspect mat. - Les ouvertures respecteront les caractéristiques des constructions traditionnelles en taille, en forme et en traitement. Elles seront toujours plus hautes que larges, sauf pour les vitrines commerciales et les portes de garages. Les encadrements d'ouvertures en brique existants doivent être maintenus et restaurés. L'intégration d'encadrements de fenêtres en brique ou d'aspect équivalent lors de travaux de restauration ou de modification des constructions existantes est encouragée. Les encadrements et les éléments de décor accessoires seront (lambrequins, gardes de corps, ferronneries,...) conservés et restaurés sauf si ceux-ci ne présentent pas un aspect en accord avec l'architecture locale. - Les volets roulants ne peuvent être autorisés que sur les constructions récentes, et sont interdits sur le bâti traditionnel car ils ont pour effet de générer des coffrets roulants extérieurs disposés ponctuellement en saillie des façades. - Chaque type d'isolation doit être choisi en fonction du bâti et de ses caractéristiques (matériaux, décors, modénatures, ...). Dans le cas de façades possédant des décors ou des modénatures, il est important de mener au préalable une réflexion sur l'intérêt de procéder à une isolation intérieure plutôt qu'extérieure, cette dernière gommant toutes les caractéristiques de l'immeuble. A défaut, il est nécessaire de privilégier des enduits isolants extérieurs de type enduit de chaux mélangé avec des particules végétales ou minérales isolantes. L'emploi d'isolation extérieure par plaques rapportées, matériaux non perspirants de type plaque de polystyrène est interdite sur des bâtis traditionnels conçus en pierre. - La pose de store extérieur est interdite. - La pose de panneaux photovoltaïques devra se faire principalement sur des annexes de hauteur inférieure à celle de construction et être non visible depuis l'espace public. Ces derniers devront composer avec l'architecture, s'intégrer dans le pan de toit sans surépaisseur et se positionner dans le tiers inférieur du pan de toit ou recouvrir la totalité du pan sous réserve d'une bonne insertion. De manière à éviter l'effet damier, le choix se portera sur des capteurs de teinte sombre uniforme avec des cadres de coloris sombre et de finition mate. - Les extensions doivent s'intégrer à la construction existante et ne pas porter atteinte aux façades principales par une perte de lisibilité de ces dernières. Elles doivent tendre soit :
--	---

	✓ Vers une architecture mimétique en s'appuyant sur une composition de façade, de volumes et des matériaux similaires à l'habitation principale ✓ Vers une architecture contemporaine en apportant un soin à son implantation et son accroche avec le bâtiment principal ; il peut être autorisé des percements plus généreux que ceux du bâti principal sous réserve d'une composition soignée. - La surélévation ne peut être envisagée qu'après examen attentif des solutions d'extension. A défaut, elle sera possible sous réserve d'apporter un soin à la composition architecturale et de respecter les axes des percements des niveaux du bâti principal. - Les abris et annexes sont généralement de petits éléments bâtis nécessitant la plus grande discrétion dans le paysage. Ainsi, pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public, ils seront réalisés avec des matériaux d'aspect similaires à l'habitation principale pour assurer une cohérence d'aspect, ou en bois sous réserve de rester naturel ou peint dans un ton neutre local (gris, marron, ...).
--	--

En zone Uap :

Les règles édictées ci-dessous ont pour but de préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des constructions traditionnelles de pêcheurs du centre du village de Passay tout en intégrant harmonieusement des éléments plus contemporains. Il ne s'agit pas de sanctuariser Passay mais de le valoriser.

En zone Uap relative au centre ancien de Passay, tout projet d'extension ou de rénovation devra se reporter à l'annexe 4 du présent règlement écrit : « Recommandations architecturales pour Passay »

Pour les constructions nouvelles	- L'ensemble des façades devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. - La composition des façades dans leurs proportions, dans le rythme de leurs ouvertures, dans le détail de leurs modénatures doit contribuer à renforcer l'inscription du projet dans la séquence urbaine environnante. - Les carports sont autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. - Les boîtes aux lettres devront être intégrées soit dans la façade soit dans les ouvertures, soit dans le mur de clôture. - Les volumes des constructions resteront simples sans ajout ponctuel, ni sailli, ni défoncé (ni loggia, ni balcon). - Les projets s'inspireront de l'étude patrimoniale réalisée sur Passay et de son cahier de recommandations architecturales. Pour les constructions concernées par l'inventaire du patrimoine de Passay annexé au PLU les projets devront respecter les prescriptions architecturales indiquées. - L'intégration d'encadrements de fenêtres en brique ou d'aspect équivalent sur les constructions neuves est obligatoire.
---	--

Pour les restaurations, modifications de constructions existantes	- Les bâtis traditionnels en pierres doivent faire l'objet de restauration, de réhabilitation ou d'entretien compatible avec les dispositions du bâti. Il s'agit en outre de respecter une mise en œuvre traditionnelle et d'exécuter les travaux dans les règles de l'art, en privilégiant des rejointoiements à l'aide de mortier de chaux teinté dans un mélange de sable et en reconduisant une toiture à deux pans en tuile canal, caractéristique identitaire du territoire communal. - Dans le cadre de travaux réalisés sur une construction existante, une attention particulière est à apporter aux éléments caractéristiques, en particulier aux éléments du patrimoine local. - Toute la modénature existante (génoises, corniches, chaînes d'angle,...) et les éléments décoratifs devront être nettoyés et restaurés dans les règles de l'art. - Les compléments seront disposés sur les pignons et à l'alignement des façades. - Les façades et pignons recevront un enduit traité à la chaux. Il y a lieu de distinguer deux parties : ▪ le sous-bassement prendra un ton plus foncé par rapport à la façade; ▪ la partie au-dessus recevra un enduit plus clair. - Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf pour les vitrines commerciales et les portes de garages. - Les encadrements et les éléments de décor accessoires seront (lambrequins, gardes de corps, ferronneries,...) seront conservés et restaurés sauf si ceux-ci ne présentent pas un aspect en accord avec l'architecture locale. - Les encadrements d'ouvertures en brique existants doivent être maintenus et restaurés. - L'intégration d'encadrements de fenêtres en brique ou d'aspect équivalent lors de travaux de restauration ou de modification des constructions existantes est encouragée. - Les ouvertures devront respecter les caractéristiques existantes notamment s'il existe un appareillage brique pouvant être alterné avec la partie maçonnée ou la pierre. - Les menuiseries seront en bois peint ou en aluminium teinté. - Les volets extérieurs seront en bois peint à larges lames verticales ou à simple ou double vantaux, en harmonie avec le ton des menuiseries. - Les persiennes existantes devront être conservées, ou remplacées à l'identique. - Chaque type d'isolation doit être choisi en fonction du bâti et de ses caractéristiques (matériaux, décors, modénatures, ...). Dans le cas de façades possédant des décors ou des modénatures, il est important de mener au préalable une réflexion sur l'intérêt de procéder à une isolation intérieure plutôt qu'extérieure, cette dernière gommant toutes les caractéristiques de l'immeuble. A défaut, il est nécessaire de privilégier des enduits isolants extérieurs de type enduit de chaux mélangé avec des particules végétales ou minérales isolantes. L'emploi d'isolation
---	--

	extérieure par plaques rapportées, matériaux non perspirants de type plaque de polystyrène est interdite sur des bâtis traditionnels conçus en pierre. - La pose de store extérieur est interdite. - La pose de panneaux photovoltaïques devra se faire principalement sur des annexes de hauteur inférieure à celle de construction et être non visible depuis l'espace public. Ces derniers devront composer avec l'architecture, s'intégrer dans le pan de toit sans surépaisseur et se positionner dans le tiers inférieur du pan de toit ou recouvrir la totalité du pan sous réserve d'une bonne insertion. De manière à éviter l'effet damier, le choix se portera sur des capteurs de teinte sombre uniforme avec des cadres de coloris sombre et de finition mate. - Les extensions doivent s'intégrer à la construction existante et ne pas porter atteinte aux façades principales par une perte de lisibilité de ces dernières. Elles doivent tendre soit : ✓ Vers une architecture mimétique en s'appuyant sur une composition de façade, de volumes et des matériaux similaires à l'habitation principale ✓ Vers une architecture contemporaine en apportant un soin à son implantation et son accroche avec le bâtiment principal ; il peut être autorisé des percements plus généreux que ceux du bâti principal sous réserve d'une composition soignée. - La surélévation ne peut être envisagée qu'après examen attentif des solutions d'extension. A défaut, elle sera possible sous réserve d'apporter un soin à la composition architecturale et de respecter les axes des percements des niveaux du bâti principal. Les extensions avec toitures-terrasses et le carports seront autorisés si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. - Les abris et annexes sont généralement de petits éléments bâtis nécessitant la plus grande discrétion dans le paysage. Ainsi, pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public, ils seront réalisés avec des matériaux d'aspect similaires à l'habitation principale pour assurer une cohérence d'aspect, ou en bois sous réserve de rester naturel ou peint dans un ton neutre local (gris, marron, ...).
--	---

En zones Ub et Uc2 :

Les bâtis traditionnels en pierres doivent faire l'objet de restauration, de réhabilitation ou d'entretien compatible avec les dispositions du bâti. Il s'agit en outre de respecter une mise en œuvre traditionnelle et d'exécuter les travaux dans les règles de l'art, en privilégiant des rejointoiements à l'aide de mortier de chaux teinté dans un mélange de sable et en reconduisant une toiture à deux pans en tuile canal, caractéristique identitaire du territoire communal

Une partie des façades peut intégrer, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, des matériaux de teinte autre, sans que ce traitement n'excède environ 30 % des surfaces des façades de la construction et à condition qu'elle soit intégrée de manière harmonieuse à la construction.

En zone Uc1 :

Les bâtis traditionnels en pierres doivent faire l'objet de restauration, de réhabilitation ou d'entretien compatible avec les dispositions du bâti. Il s'agit en outre de respecter une mise en œuvre traditionnelle et d'exécuter les travaux dans les règles de l'art, en privilégiant des rejointoiements à l'aide de mortier de

chaux teinté dans un mélange de sable et en reconduisant une toiture à deux pans en tuile canal, caractéristique identitaire du territoire communal

Les encadrements d'ouvertures en brique existants doivent être maintenus et restaurés.

L'intégration d'encadrements de fenêtres en brique ou d'aspect équivalent sur les constructions neuves est encouragée.

2. Toitures

En toutes zones :

Se reporter aux « *Dispositions communes* ».

En zones Ua, Uap et Uc1 :

Les éléments de décor et de modénatures tels que corniches et génoises doivent être maintenus et restaurés.

L'intégration de corniches et/ou génoises sur les constructions neuves est encouragée.

Les toitures-terrasses sont interdites sauf si elles ne concernent que des extensions ou des carports, et ne sont pas visibles depuis l'espace public.

En zones Ua et Uap :

En zone Uap relative au centre ancien de Passay, tout projet d'extension ou de rénovation devra se reporter à l'annexe 4 du présent règlement écrit : « Recommandations architecturales pour Passay »

Les toitures des constructions à usage d'habitation, et les garages, devront être constituées de deux versants principaux présentant une pente de **25° maximum** pour les toitures en tuile 1/2 ronde de ton homogène rouge naturel, caractéristique dans la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile.

La mise en place de génoises est encouragée.

Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales ou artisanales admis dans la zone une pente de **3.5%** est autorisée.

Les tuiles de couleur « ton mêlé » sont interdites.

Les toitures, façades et pignons ne recevront aucun appareillage à partir du moment où celui-ci est visible depuis la voie publique (antenne parabolique, bloc de réfrigération, etc.).

3. Clôtures

En toutes zones :

Se reporter aux « *Dispositions communes* ».

La végétalisation des clôtures est encouragée.

Les portails et portillons d'accès doivent reprendre des dispositions des modèles existants sur la commune, en privilégiant des grilles, portails et portillons de facture simple et sobre, peints dans une teinte mate et en assurant une cohérence avec les clôtures voisines (hauteur, transparence, ...) afin de préserver une qualité sur la séquence urbaine. Il s'agit d'interdire tous dispositifs pleins, occultant.

En zone Ua :



Les règles édictées ci-dessous ont pour but de préserver et de recréer le front bâti traditionnel du centre-bourg. La hauteur des clôtures est donc volontairement plus élevée qu'en zone Ub.

Clôtures en limites de voies et d'emprises publiques	Les clôtures en limites de voies et d'emprises publiques doivent être constituées soit par : - Un mur de 1,60 m maximum, non surmonté, - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, ou surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois, en aluminium ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,60 m, - Par une grille, un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,60 m. - D'une haie vive d'essences locales et diversifiées. La plantation d'une haie en doublement de la clôture est encouragée A l'alignement de la voirie, en limite d'emprise de voie privée et sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m. Les haies de bambous en limite de voie ou d'emprise publique sont interdites dans les centres anciens.
Clôtures en limites séparatives	Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées dans l'ensemble de la zone Ua, soit par : - Un mur de 1,80 m maximum, non surmonté, - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, ou surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 m, - Par une grille, un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 m, - D'une haie vive d'essences locales et diversifiées. En limites séparatives, en dehors de la marge de recul, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

En zone Uap :


Les règles édictées ci-dessous ont pour but de préserver et de recréer le front bâti traditionnel du centre du village de Passay. La hauteur des clôtures est donc volontairement plus élevée qu'en zone Ub.

En zone Uap relative au centre ancien de Passay, tout projet d'extension ou de rénovation devra se reporter à l'annexe 4 du présent règlement écrit : « Recommandations architecturales pour Passay »

Clôtures en limites de voies et d'emprises publiques et en limites séparatives	Les nouvelles clôtures seront constituées : - D'un mur de 1,80 m maximum, non surmonté, il recevra une finition d'enduit à la chaux dont le ton sera le même que celui de la construction principale. Elles seront surmontées d'une ou deux rangées de tuiles, - D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'une ou deux rangées de tuiles, et surmontés ou non d'une grille, d'un grillage, de
---	--

	brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 m. - D'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Les portails ou portillons devront être réalisés : - En larges lames de bois ou aspect similaire, goudronnées ou peints de couleur sombre, selon la tradition. - En métal, de préférence de couleur sombre.
--	---

En zones Ub, Uc1, Uc2 :



Les règles édictées ci-dessous ont pour but de garantir le respect de la trame plus aérée des constructions qui se sont implantées en extension des centres anciens du bourg et du village de Passay. Les clôtures sont donc moins élevées.

Clôtures en limites de voies et d'emprises publiques	Les clôtures en limites de voies et d'emprises publiques doivent être constituées soit par : - Un mur d'une hauteur maximale de 1 m, non surmonté, - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, , ou surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois, en aluminium ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,60 m, - Par une grille, un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,60 m. - Une haie vive d'essences locales et diversifiées. La plantation d'une haie en doublement de la clôture est encouragée. A l'alignement de la voirie, en limite d'emprise de voie privée et sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m. Les haies de bambous en limite de voie ou d'emprise publique sont interdites.
Clôtures en limites séparatives	Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées par : - Un mur de 1,80 m maximum, non surmonté, - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'une ou deux rangées de tuiles, ou surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 m, - Par une grille, un grillage, de brandes, de lisses en bois ou plastique, d'une hauteur maximale de 1,80 m, - Une haie vive d'essences locales et diversifiées. En limites séparatives, en dehors de la marge de recul, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux « Dispositions communes ».

En toutes zones, les aménagements devront être conçus de façon à limiter l'entretien et l'utilisation d'eau.

III. Section 3 : Equipements et réseaux

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Les voies et accès nouveaux doivent présenter une largeur minimum de 4 m.

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Titre 5 : Règlement applicable aux zones Ue1, Ue2, UL

I. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination	Ue1	Ue2	UL
		PA Tournebride	PA Bois Fleuri	Equipements publics
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Habitation	Logement	SC	SC	SC
	Hébergement	✗	✗	SC
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	SC	✗
	Restauration	✓	✓	✗
	Commerce de gros	✓	✓	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC	SC	✗
	Hôtel	SC	SC	✗
	Autres hébergements touristiques	✗	✗	SC
	Cinéma	✗	✗	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC	SC	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC	SC	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	SC	✗	✓

	Salles d'art et de spectacles	SC	SC	✓
	Équipements sportifs	✗	✗	✓
	Autres équipements recevant du public	SC	SC	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	SC	✗
	Entrepôt	✓	✓	✗
	Bureau	✓	✓	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En zone Ue1, sont admises sous conditions :

Concernant la sous-destination « Logement » :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une surface plancher de **40 m²** à condition qu'elles soient destinées à la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment principal d'activités.

Concernant les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

- Les constructions abritant un commerce de détail ou une activité de services sous réserve d'être lié à une activité de production industrielle ou artisanale autorisée dans la zone ou permettant de répondre aux besoins des actifs travaillant au sein du parc d'activités de Tournebride.

Concernant la sous-destination « Hôtel » :

- L'hébergement hôtelier sous réserve d'une bonne intégration à la zone dans laquelle il s'insère.

Concernant la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Les équipements sportifs
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la zone dans laquelle il s'insère.

En zones Ue2, sont admises sous conditions :

Concernant la sous-destination « Logement » :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une surface plancher de **40 m²** à condition qu'elles soient destinées à la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment principal d'activités.

Concernant les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

- Les constructions abritant un commerce de détail ou une activité de services sous réserve d'être liées à une activité de production industrielle ou artisanale autorisée dans la zone.

Concernant la sous-destination « Hôtel » :

- L'hébergement hôtelier sous réserve d'une bonne intégration à la zone dans laquelle il s'insère.

Concernant la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la zone dans laquelle il s'insère.

Concernant la sous-destination « industrie » :

- L'extension des activités industrielles déjà présentes sur la zone d'activités du Bois Fleuri ou l'accueil d'activités relevant des petites et moyennes industries.

En zone UL, sont admises sous conditions :

Concernant la sous-destination « Logement » :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - ✓ Qu'elles soient dédiées au logement :
 - Des personnes nécessaires pour assurer la surveillance de proximité ou le gardiennage du site (logement de fonction), nécessitant une présence permanente à proximité sur la zone UL concernée,
 - Des personnes directement liées à la vocation de la zone (logements de fonction liés aux équipements scolaires),
 - ✓ Que la surface de plancher du logement ne dépasse pas **100 m²**.
 - ✓ Qu'elles respectent les dispositions des **articles 4 et 5 de la zone Ub**.

Concernant la sous-destination « Hébergement » :

- Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Concernant la sous-destination «Autres hébergements touristiques » :

- Les aires de camping-cars sous réserve d'une bonne intégration à la zone dans laquelle il s'insère.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

En toutes zones :

L'implantation des constructions doit être conforme au règlement de voirie départemental.

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- **RD 178 (au Nord de la RD 62) et RD 117, par rapport à l'axe de la voie :**
 - ✓ 100 m pour les constructions à vocation d'habitat,
 - ✓ 50 m pour les constructions à usage d'activités,
- **Echangeur de la RD 178 :** 30 m mesurés du bord de la chaussée de la bretelle,
- **Autres voies :** 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation autre que celles prévues ci-dessus peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

En zones Ue1, Ue2 :

- **RD 62 et RD 65 :** 25 m par rapport à l'axe de la voie.
- **Autres voies :** Dans le cas de constructions nouvelles ou d'extensions de constructions existantes, l'implantation pourra être imposée en harmonie avec les constructions déjà existantes.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques non ouvertes à la circulation

En zones Ue1, Ue2 :

Toute construction doit être édifiée :

- Soit sur une limite séparative en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 5 m,
- Soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 5 m.

En fonds de parcelle, toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 5 m.

Par rapport aux **limites des zones agricoles et naturelles** (y compris zones indicées), les nouvelles constructions principales et les extensions de constructions principales existantes doivent respecter un recul minimal de 10 m des limites séparatives. En cas d'impossibilité justifiée, un recul inférieur peut être admis dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'une habitation existante.

Une implantation autre que celles prévues ci-dessus peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

En zone UL :

Non réglementé.

c) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3. Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

En toutes zones :

Se reporter Aux « *Dispositions communes* ».

En zones Ue1, Ue2 :



Les règles édictées ci-dessous ont pour but d'intégrer harmonieusement les constructions d'activités dans leur environnement. L'aspect des matériaux et des clôtures joue un rôle déterminant. Les espaces de stockages et de dépôt doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Tous les projets seront présentés avec **une notice** définissant les matériaux et les couleurs utilisées pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

Les travaux sur les bâtiments patrimoniaux devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux, proportion des cheminées.

Les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits (parpaings, briques non décoratives, béton...).

Les bardages métalliques devront être laqués.

Les couleurs vives seront autorisées uniquement sur de petites surfaces et menuiseries.

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

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les locaux secondaires non jointifs à la construction principale ainsi que les aires de dépôts extérieures seront:

- Soit insérés dans la végétation,
- Soit, pour les constructions, traitées selon les mêmes principes architecturaux que la construction principale.

Des adaptations aux présentes dispositions pourront être autorisées pour l'extension de bâtiments existants.

2. Toitures

Se reporter aux « *Dispositions communes* ».

3. Clôtures

En toutes zones :

La végétalisation des clôtures est encouragée.

L'édification de clôtures est facultative.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser **2 m**. Elle pourra être limitée à **1 m** maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies, pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

Les clôtures en grillage doivent être de couleur sombre et neutre.

Les clôtures délimitant les aires de stockages seront obligatoirement végétalisées.

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

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Les plantations devront être prévues dans le volet paysager du permis de construire.

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

III. Section 3 : Equipements et réseaux

Se reporter aux « Dispositions communes ».

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les zones AU

Caractère des zones à urbaniser

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

La zone AU comporte les secteurs suivants :

- **1AUb**, secteur d'urbanisation à **court et moyen** terme, à **vocation principale d'habitat** sur lequel des orientations d'aménagement et de programmation sont établies pour définir des principes d'aménagement.
- **1AUe2**, secteur d'urbanisation à **court et moyen** terme, à **vocation principale d'activités économiques** sur lequel des orientations d'aménagement et de programmation sont établies pour définir des principes d'aménagement.
- **2AUb**, secteur d'urbanisation à **moyen ou long** terme, à **vocation principale d'habitat**. Il est aussi destiné aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances compatibles avec l'habitat. Les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.
- **2AUe2**, secteur d'urbanisation à **moyen ou long** terme, à **vocation principale d'activités économiques**. Il est aussi destiné aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances compatibles avec l'habitat. Les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.
- **2AUz**, secteur d'urbanisation à **moyen ou long** terme, à **vocation principale d'activités commerciales en compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Retz**. Les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Les secteurs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (SAGE).

Titre 6 : Règlement applicable aux zones 1AUb, 1AUe2

I. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination	1AUb Extension centres	1AUe2 PA Bois Fleuri
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗
Habitation	Logement	✓	SC
	Hébergement	✓	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	SC
	Restauration	✓	✓
	Commerce de gros	✗	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	SC
	Hôtel	✗	SC
	Autres hébergements touristiques	✗	✗
	Cinéma	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✗
	Salles d'art et de spectacles	✓	SC

	Équipements sportifs	✓	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	SC
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	SC
	Entrepôt	✗	✓
	Bureau	✗	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✓

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En toutes zones :

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En zone 1AUe2 :

Le règlement est identique à celui de la zone **Ue2**.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

En zone 1AUb:

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précisent notamment les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux pour chaque secteur.

En zone 1AUe2 :

Non réglementé.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En zone 1AUb :

Le règlement est identique à celui de la zone **Ub** sauf concernant les règles d'emprise au sol des constructions, de densité (nombre de logements à l'hectare) et de réalisation d'espaces verts. Dans ce cas, seules les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.

En zone 1AUe2 :

Le règlement est identique à celui de la zone **Ue2**.

Toutefois, en raison de la qualité du projet, des règles d'implantation différentes de celles énoncées dans le règlement de la zone **Ue2 à la rubrique « Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile » / « Autres voies »** pourront être admises.

III. Section 3 : Equipements et réseaux

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En zone 1AUb :

Le règlement est identique à celui de la zone **Ub**.

En zone 1AUe2 :

Le règlement est identique à celui de la zone **Ue2**.

Titre 7 : Règlement applicable aux zones 2AUb, 2AUe2, 2AUz

I. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Article 1 : Destinations et sous-destinations

En zones 2AUb, 2AUe2 et 2AUz :

Les zones 2AU nécessitent une **procédure d'évolution du PLU** pour être ouvertes à l'urbanisation. Y sont admis :

- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée,
- Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions décrites dans les « Dispositions communes ».

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En zones 2AUb, 2AUe2 et 2AUz :

Les zones 2AU nécessitent une **procédure d'évolution du PLU** pour être ouvertes à l'urbanisation.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En zones 2AUb, 2AUe2 et 2AUz :

Les zones 2AU nécessitent une **procédure d'évolution du PLU** pour être ouvertes à l'urbanisation.

III. Section 3 : Equipements et réseaux

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En zones 2AUb, 2AUe2 et 2AUz :

Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

Les zones A

Caractère des zones agricoles :

La zone A correspond aux parties du territoire à dominante agricole. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- **A**, secteurs agricoles "ordinaires".
- **Acu**, secteurs agricoles correspondant aux **coupures d'urbanisation**
- **Ap**, secteurs agricoles dédiés à la **pisciculture**.
- **Ar**, secteurs agricoles identifiés en espace **remarquable**.
- **Av**, secteurs agricoles **viticoles AOC Gros Plant du Pays Nantais**.

Les secteurs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (SAGE).

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

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

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

Titre 8 : Règlement applicable aux zones A, Acu, Ap, Ar, Av

I. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Les constructions dont la destination est autorisée dans le tableau ci-dessous et qui respectent les dispositions de l'article 2, sont admises, sous réserve de **respecter la bande littorale inconstructible de 100 mètres définie au titre de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme.**

Destination	Sous-destination	A Agricole	Acu Coupure d'urba	Ap Piscicole	Ar Remarquable	Av Viticole
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✗	✓	✗	SC
	Exploitation forestière	✓	✗	✓	✗	✗
Habitation	Logement	SC	✗	✗	✗	✗
	Hébergement	SC	✗	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	✗	SC	✗	✗
	Restauration	✗	✗	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗	✗	✗
	Hôtel	✗	✗	✗	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	SC	✗	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC	SC	✗	SC	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC	SC	✗	SC	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	SC	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	SC	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	SC	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	SC	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✗	✗	✗
	Bureau	✗	✗	✗	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



*Les règles édictées ci-dessous ont pour but de préserver le paysage agricole traditionnel de La Chevrolière et d'encadrer l'activité maraîchère qui s'est considérablement développée ces dernières années entraînant une standardisation du paysage et une disparition des linéaires bocagers. Face à ce constat, la volonté de la commune est de favoriser l'accueil de **petites structures maraîchères** valorisant les **circuits courts** et donc les **produits locaux**.*

En toutes zones, sont interdits :

- Les affouillements et exhaussementsⁱ **dès 0 m** réalisés sur une **surface supérieure ou égale à 100 m²** exceptés ceux réalisés pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et à l'activité agricole.

En zones A sont admises sous conditions :

Pour l'ensemble des destinations :

Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

En dehors des espaces proches du rivage :

- Elles doivent être implantées en continuité avec l'agglomération ou des villages existants, lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage de zones habitées,
- Si ces constructions ou installations sont établies au sein de la zone A, dans le cadre d'extension d'une exploitation nécessitée par des travaux de mise aux normes de l'exploitation agricole, dans le respect des dispositions de l'article L.121-11 du code de l'urbanisme,
- Si les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, elles peuvent être autorisées en zone A, avec l'accord du Préfet et après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

En espaces proches du rivage (dont la limite est portée aux documents graphiques du PLU) :

- Ces constructions ou installations doivent être établies au sein de la zone A concernée dans le cadre de travaux de mise aux normes nécessitant des travaux de réfection, d'adaptation ou d'extension d'une exploitation agricole, dans le respect des dispositions de l'article L.121-11 du code de l'urbanisme
- Et ces constructions ou installations doivent être réalisées en extension ou à proximité des bâtiments constitutifs du siège de l'exploitation agricole concernée, devant en constituer une extension limitée tout en satisfaisant aux objectifs de mise aux normes de l'exploitation.

ⁱ Les affouillements et exhaussements concernés sont ceux qui requièrent une autorisation d'urbanisme (se reporter à la définition d'affouillements et exhaussement dans les Dispositions Générales du présent règlement).

Concernant la sous-destination « Logement » :

La construction ou le changement de destination (avec possibilité d'extension) d'un bâtiment, destiné(e) à la création du logement de fonction de l'exploitant agricole, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Que ce logement de fonction soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et justifié pour assurer une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation (élevage, installation de maraîchage), dans la limite d'un seul logement de fonction intégré à l'exploitation : toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé si la dimension importante, la nature et les volumes de l'activité et le statut de l'exploitation (société, groupement, ...) en justifient la création.
- Que ce logement de fonction soit nécessaire à un projet agricole inscrit dans la durée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
- Que l'exploitant n'occupe déjà pas un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement rédhibitoire),
- Que ce logement soit implanté :
 - ✓ Soit au sein ou à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité, sans que la distance n'excède **100 m** des bâtiments d'exploitation existants, de manière à éviter de créer une extension du site d'exploitation,
 - ✓ Soit en continuité de l'agglomération ou d'un village, le plus proche des bâtiments constitutifs du siège d'activité agricole, ou d'un bâtiment agricole nécessitant une présence permanente sur place.
- Que cette construction justifie d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, et des conditions de desserte par la voirie et les réseaux.
- Les constructions d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long des RD 117, RD 178 et RD 65 doivent bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.

L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation de tiers, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- Le cumul de surfaces de plancher d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent PLU, ne dépasse pas **40 m²** de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- L'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'extension d'un bâtiment d'habitation située dans le périmètre d'une exploitation en application des règles de réciprocité précisées à l'article L. 111-3 du code rural, doit être réalisée de manière à ne pas réduire davantage la distance séparant l'habitation, des bâtiments de l'exploitation agricole visés par les règles de réciprocité,

L'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant .

La création et l'extension d'annexes accolées des constructions existantes destinées à l'habitation (localisées en zone agricole) à condition que les annexes respectent les conditions suivantes :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- Les annexes accolées créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du PLU ne doivent pas excéder un cumul de surface de plancher et d'emprise au sol de **40 m²**, (hormis pour les piscines non couvertes) ; les annexes créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article 4.

Concernant la sous-destination « Autres hébergements touristiques » :

- **Les habitations légères de loisirs** de type yourtes, tipis, cabanes dans les arbres, ... dès lors qu'elles ne requièrent **aucune artificialisation des sols**, et ne compromettent pas le caractère agricole et/ou naturel de la zone, et font l'objet d'une intégration environnementale particulièrement soignée.

Concernant les sous-destinations « Logement », « Hébergement » et « Artisanat et commerce de détail » :

Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique conformément à la légende, si l'ensemble des conditions est réuni :

- Le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité ;
- Le bâtiment est destiné soit à l'habitation, soit à l'hébergement touristique de loisirs ou à une activité de commerce de détail ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- L'accès à ce bâtiment ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale.
- Le respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du code rural.

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles.

Concernant la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :

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

- **Les ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition :
 - ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - ✓ Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où ils sont implantés (cf. art. L.151-11 du Code de l'urbanisme) ;
 - ✓ Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages (cf. art. L.151-11 du Code de l'urbanisme).
- **Les constructions légères et aisément démontables d'intérêt collectif**, recevant du public, si elles sont liées et nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ainsi que celles liées à des cheminements piétonniers et/ou cyclables, à des sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement d'intérêt collectif qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - ✓ Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - ✓ Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - ✓ Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En zone Acu, sont admises sous conditions :

Concernant la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :

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

- **Les ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition :
 - ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - ✓ Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où ils sont implantés (cf. art. L.151-11 du Code de l'urbanisme) ;
 - ✓ Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages (cf. art. L.151-11 du Code de l'urbanisme).
- **Les constructions légères et aisément démontables d'intérêt collectif**, recevant du public, si elles sont liées et nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ainsi que celles liées à des cheminements piétonniers et/ou cyclables, à des sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement d'intérêt collectif qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - ✓ Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - ✓ Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - ✓ Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- **Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le règlement graphique.**
- **Les constructions et installations agricoles liées et nécessaires à une mise aux normes.**

En zone Ap, sont admises sous conditions :

- Les constructions directement liées à **l'économie de l'activité piscicole**, liée au lac de Grand-Lieu, à l'exception des logements de fonction.

En zones Av sont admises sous conditions :

- Les constructions directement liées à **la production viticole AOC**, à l'exception des logements de fonction.
- Les travaux et installations liés à **la distribution d'énergie** (liaisons électriques existantes uniquement).

En zone Ar, sont admises sous conditions :

- **Les constructions légères et aisément démontables d'intérêt collectif**, recevant du public, si elles sont liées et nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ainsi que celles liées à des cheminements piétonniers et/ou cyclables, à des sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement d'intérêt collectif qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;

- ✓ Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- ✓ Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- ✓ Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (non cimentés, non bitumés).

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- **RD 117 et RD 178 (au Nord de la RD 62), par rapport à l'axe de la voie :**
 - Hors agglomération ou en l'absence de projet urbain :
 - ✓ RD 117 : 100 m,
 - ✓ RD 178 (au Nord de la RD 62) : 75 m,
 - En agglomération ou en cas de projet urbain :
 - ✓ 100 m pour les constructions à vocation d'habitat,
 - ✓ 50 m pour les constructions à usage d'activités,
- **Echangeur de la RD 178** : 30 m, mesurés du bord de la chaussée de la bretelle,
- **RD 62, RD 65, RD 262 et RD 178 (au Sud de la RD 62) :**
 - Hors agglomération et hors zone urbanisée : 25 m par rapport à l'axe de la voie,
 - En agglomération ou en zone urbanisée : 10 m par rapport à l'alignement,
- **Autres voies** : 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

b) Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques non ouvertes à la circulation

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

En fonction de cet objectif, le nu des façades des constructions principales doit être édifié à l'alignement ou en recul d'au moins **2 m** de l'alignement des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

c) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de **2 m** est imposée entre deux constructions édifiées sur une même propriété.

En zone A uniquement :

Se reporter à l'**OAP thématique agricole**.

2. Emprise au sol des constructions

Extensions des constructions principales à compter de la date d'approbation du PLU :

Le cumul de surface de plancher et d'emprise au sol d'extension(s) des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas excéder **40 m²**. Ce cumul d'extension(s) est mesuré à compter de la date d'approbation du PLU.

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

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

La surface de plancher et d'emprise au sol des constructions et extensions d'annexes accolées des constructions principales existantes destinées à l'habitation, (annexes accolées créées à compter de la date d'approbation du PLU) est limitée à **40 m²**.

3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à **usage d'habitation** ne peut excéder **6 m à l'égout** des toitures, soit le rez-de-chaussée, plus 1 niveau, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, bâtiments d'exploitation agricole, cheminées, silos, ... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Une hauteur autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Se reporter à l'**OAP thématique agricole** pour les constructions agricoles.

Les encadrements d'ouvertures en brique existants doivent être maintenus et restaurés.

L'intégration d'encadrements de fenêtres en brique ou d'aspect équivalent sur les constructions neuves est encouragée.

2. Toitures

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Les **toitures des constructions à usage d'habitation et de garage** doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25° maximum), couverture en tuile demi-ronde de

ton homogène rouge naturel caractéristique de la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile.

Les couvertures « multi-couches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge, ou vert foncé ou anthracite, avec une pente de 25° maximum seront autorisées pour les annexes de moins de 20 m².

3. Clôtures

Se reporter aux « Dispositions communes ».

La végétalisation des clôtures est encouragée.

En zone A :

Se reporter à l'OAP thématique agricole.

Les clôtures tant à l'alignement de la voirie que sur la profondeur de la marge de recul, et les limites séparatives, doivent être constituées soit par :

- Un muret de pierre ou enduit, d'une hauteur de **0,5 m** maximum, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, ou de lisses de bois, éventuellement doublé d'une haie.
- Une haie vive, ou une haie bocagère. Les haies de bambous en limite de voie ou d'emprise publique sont interdites.
- Une grille, un grillage, des brandes ou des lisses de bois, éventuellement doublé d'une haie vive ou bocagère
- D'une haie vive d'essences locales et diversifiées.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépassée **1,80m**.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux « Dispositions communes ».

En zone A :

Se reporter à l'OAP thématique agricole.

III. Section 3 : Equipements et réseaux

Se reporter aux « Dispositions communes ».

En zones A, Ap, Ar :

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimum de 4 m.

En zone Av :

Les accès nouveaux aux parcelles viticoles devront présenter une largeur minimum de 5 m afin de faciliter le passage du gabarit important du matériel de traitement ou de vendange.

Les zones N

Caractère des zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières, zones N, sont des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte les secteurs suivants :

- **N**, secteurs **naturels « ordinaires »**,
- **Nf**, secteurs **naturels boisés** soumis à **plan de gestion simple**,
- **NL**, secteurs naturels de loisirs correspondant à la **Coulée verte du bourg (secteur du ruisseau de La Chaussée)**,
- **Nr**, secteurs naturels classés au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme en « **espaces naturels remarquables** » qui délimitent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. Le secteur Nr englobe le **lac de Grand-Lieu et ses abords**.

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

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

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

Les secteurs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (SAGE).

Titre 9 : Règlement applicable aux zones N, Nf, NL, Nr

I. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Les constructions dont la destination est autorisée dans le tableau ci-dessous et qui respectent les dispositions de l'article 2, sont admises, sous réserve de **respecter la bande littorale inconstructible de 100 mètres définie au titre de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme.**

Destination	Sous-destination	N Naturel	Nf Boisé Gestion simple	NL Loisirs Coulée verte	Nr Naturel remarquable
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✓	✓	✗	✗
Habitation	Logement	SC	✗	✗	✗
	Hébergement	SC	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	✗	✗	✗
	Restauration	✗	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗	✗
	Hôtel	✗	✗	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	SC	✗	SC	✗
	Cinéma	✗	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC	SC	SC	SC

services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC	SC	SC	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x	x
	Salles d'art et de spectacles	x	x	x	x
	Équipements sportifs	x	x	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x	x	x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x	x	x	x
	Entrepôt	x	x	x	x
	Bureau	x	x	x	x
	Centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En toutes zones, sont interdits :

- Les affouillements et exhaussementsⁱⁱ **dès 0 m** réalisés sur une **surface supérieure ou égale à 100 m²** **exceptés ceux réalisés pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et à l'activité agricole.**

En zone N, sont admises sous conditions :

Pour l'ensemble des destinations :

En espaces proches du rivage (dont la limite est portée aux documents graphiques du PLU) :

Les constructions et installations dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Ces constructions ou installations doivent être établies au sein de la zone N concernée dans le cadre de travaux de **mise aux normes** nécessitant des travaux de réfection, d'adaptation ou d'extension d'une exploitation agricole, dans le respect des dispositions de l'article L.121-11 du code de l'urbanisme.
- Constituer une **extension limitée** de l'exploitation existante.

ⁱⁱ Les affouillements et exhaussements concernés sont ceux qui requièrent une autorisation d'urbanisme (se reporter à la définition d'affouillements et exhaussement dans les Dispositions Générales du présent règlement).

Concernant la sous-destination « Logement » :

L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation de tiers, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- Le cumul de surfaces de plancher d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent PLU, ne dépasse pas **40 m²** de surface de plancher ;
- L'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'extension d'un bâtiment d'habitation située dans le périmètre d'une exploitation en application des règles de réciprocité précisées à l'article L. 111-3 du code rural, doit être réalisée de manière à ne pas réduire davantage la distance séparant l'habitation, des bâtiments de l'exploitation agricole visés par les règles de réciprocité,
- L'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant ;

La création et l'extension d'annexes accolées des constructions existantes destinées à l'habitation (localisées en zone naturelle) à condition que les annexes respectent les conditions suivantes :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- Les annexes accolées créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du PLU ne doivent pas excéder un cumul de surface de plancher de **20 m²**,
- les annexes accolées créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article 4.

Concernant les sous-destinations « Logement », « Hébergement » et « Artisanat et commerce de détail » :

Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique conformément à la légende, si l'ensemble des conditions est réuni :

- Le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité ;
- Le bâtiment est destiné soit à l'habitation, soit à l'hébergement touristique de loisirs ou à une activité de commerce de détail ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- L'accès à ce bâtiment ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale.
- Le respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du code rural.

Concernant la sous-destination « Autres hébergements touristiques » :

- Les habitations légères de loisirs de type yourtes, tipis, cabanes dans les arbres, ... dès lors qu'elles ne requièrent aucune artificialisation des sols, ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, et font l'objet d'une intégration environnementale particulièrement soignée.

En zones N et Nf, sont admises sous conditions :

Concernant la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :

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

- **Les ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition :
 - ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions,

installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et aux aires de service et de repos, etc.) ;

- ✓ Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, dans l'unité foncière où ils sont implantés (cf. art. L.151-11 du Code de l'urbanisme) ;
- ✓ Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages (cf. art. L.151-11 du Code de l'urbanisme) ;
- ✓ Qu'ils ne puissent être implantés en d'autres lieux.

En zone NL, sont admis sous conditions :

Concernant la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Les installations et équipements liés aux activités de **loisirs et de détente**.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).

Concernant la sous-destination « Autres hébergements touristiques » :

- Les habitations légères de loisirs de type yourtes, tipis, cabanes dans les arbres, ... dès lors qu'elles ne requièrent aucune artificialisation des sols, ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, et font l'objet d'une intégration environnementale particulièrement soignée.

En zones Nr, sont admises sous conditions :

- **Les constructions légères et aisément démontables d'intérêt collectif**, recevant du public, si elles sont liées et nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ainsi que celles liées à des cheminements piétonniers et/ou cyclables, à des sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement d'intérêt collectif qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - ✓ Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - ✓ Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - ✓ Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (non cimentés, non bitumés).

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- **RD 117 et RD 178 (au Nord de la RD 62), par rapport à l'axe de la voie :**
 - Hors agglomération ou en l'absence de projet urbain :
 - ✓ RD 117 : 100 m,
 - ✓ RD 178 (au Nord de la RD 62) : 75 m,
 - En agglomération ou en cas de projet urbain :
 - ✓ 100 m pour les constructions à vocation d'habitat,
 - ✓ 50 m pour les constructions à usage d'activités,
- **Echangeur de la RD 178** : 30 m, mesurés du bord de la chaussée de la bretelle,
- **RD 62, RD 65, RD 262 et RD 178 (au Sud de la RD 62) :**
 - Hors agglomération et hors zone urbanisée : 25 m par rapport à l'axe de la voie,
 - En agglomération ou en zone urbanisée : 10 m par rapport à l'alignement,
- **Autres voies** : 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

b) Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques non ouvertes à la circulation

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété ; la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de **3 m**.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

c) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3. Hauteur des constructions

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4. Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux « Dispositions communes ».

5. Toitures

Se reporter aux « Dispositions communes ».

6. Clôtures

Se reporter aux « Dispositions communes ».

La végétalisation des clôtures est encouragée.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Les aménagements envisagés devront être conçus de façon à limiter l'entretien et l'utilisation d'eau.

III. Section 3 : Equipements et réseaux

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Annexes

I. Annexe 1: Liste d'essences autochtones préconisées dans les plantations à réaliser

EN SECTEUR AGRICOLE ET DE BOCAGE, HORS ZONES HUMIDES

- Arbres de haut jet : Essences communes : Chêne pédonculé, chêne tauzin, Châtaignier, Charme, Érable champêtre, Tilleul cordé, Tilleul à grandes feuilles, Alisier torminal, Merisier, Sorbier des oiseleurs, If, chêne rouvre, Bouleau verruqueux. Arbres fruitiers, Pommier, Poirier,
- Cépées : Prunellier, Noisetier, Charme.
- Arbustes communs : Cornouiller sanguin, Genêt à balais, Fusain d'Europe, Houx, Sureau noir, Troène commun, Viorne obier, Ajonc, Aubépine, Néflier,

EN TERRAINS HUMIDES

- Arbres de haut jet : Aulne, Saule blanc, Peuplier Noir, Tremble, Frêne élevé, Frêne à feuilles étroites, Chêne pédonculé. Peuplier tremble, Bouleau pubescent, Bouleau verruqueux.
Cépées : Saule marsault, Saule cendré, Saule osier, Noisetier, Viorne obier, Nerprun purgatif, Bourdaine

II. Annexe 2 : Liste des espèces invasives interdites en Loire-Atlantique

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

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

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

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

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

III. Annexe 3 : Notice information visant à anticiper le risque Retrait-gonflement des argiles

ANTICIPER LE RISQUE POUR MIEUX LE MAÎTRISER

Si les dégâts provoqués par ce phénomène sont coûteux et pénibles à vivre pour les propriétaires, la construction sur des sols argileux n'est en revanche pas impossible. En effet, des mesures préventives simples peuvent être prises afin de construire une maison en toute sécurité.

- **Les fondations** : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.

- **La structure du bâtiment** : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.

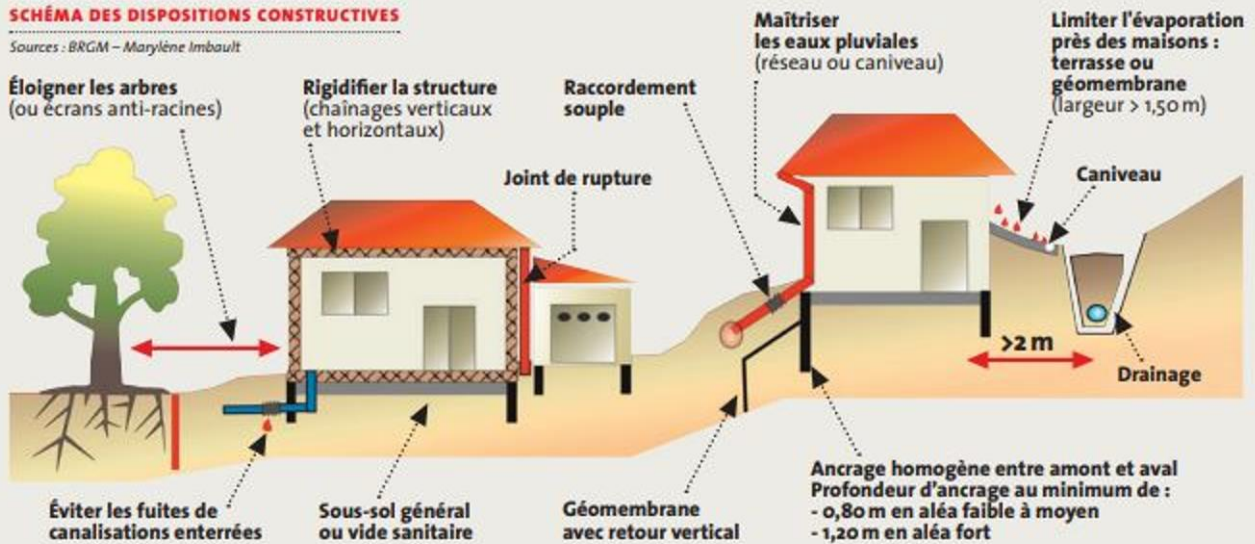
- **Éloigner les sources d'humidité** : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.



Coulage de fondations d'une habitation sur sols argileux. Sources : AQC

SCHEMA DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Sources : BRGM – Marylène Imbault



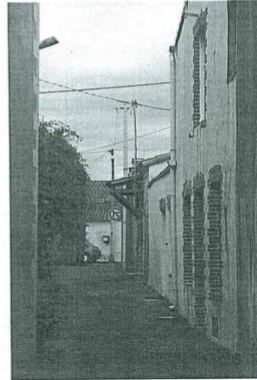
IV. Annexe 4 : Recommandations architecturales pour Passay

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➤ IMPLANTATION ET VOLUME

Pour que les interventions s'intègrent dans le tissu existant, Il faudra en particulier :

- De façon systématique, inciter et favoriser les rénovations et extensions d'anciens bâtiments plutôt que leur démolition.
- Maintenir dans tous les cas les alignements existants.
En cas de projet neuf, l'implantation devra se faire au droit des anciennes fondations.
L'alignement linéaire sera respecté afin de renforcer l'organisation existante de la trame urbaine.
- Privilégier une volumétrie qui s'intègre dans le milieu environnant pour les projets neufs.



RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➤ HAUTEUR DU BATI

Les maisons de pêcheur jouent un rôle fondamental dans la perception du village de Passay. Alignées le long des rues ou des places, elles confèrent au village son caractère unique.

- Sur un seul niveau
- Leur volume est organisé le plus souvent autour d'une seule grande pièce.
- Le soin apporté à la composition de la façade est remarquable (encadrements des portes et fenêtres, génoise, soubassement) avec l'utilisation exclusive de matériaux locaux.

Patrimoine unique : leur réhabilitation devra être effectuée en respectant scrupuleusement les caractéristiques d'origine :

- Tous les éléments de décor devront être restaurés à l'identique
- Aucune surélévation ne pourra être admise dans le périmètre sensible.

Les maisons de pêcheur participe à la variété d'échelles dans le tissu urbain. Il est indispensable de la conserver.



Place des Arrouys

Les maisons de pêcheur en alignement, un élément essentiel des ambiances de Passay.

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➤ LES PERCEMENTS

Les percements répondent à des règles de composition de façade bien précises, qui diffèrent selon la typologie d'appartenance de chaque construction.

Avant d'ouvrir ou d'agrandir une baie, il est donc nécessaire de prendre en compte les règles de proportions caractéristiques de chaque typologie.

- Dans la plupart des cas, son dessin repose sur un rapport de hauteur $H = 2 \times l$ (largeur). Même lorsque ce rapport diffère, portes et fenêtres sont toujours plus hautes que larges.
- Dans les maisons à étage, les ouvertures sont superposées verticalement selon un axe. Parfois cet axe passe par la porte d'entrée.

Pour répondre au désir actuel d'avoir plus de lumière dans les pièces d'habitation tout en gardant le charme de la façade, il serait préférable d'ouvrir de nouvelles baies plutôt que de les agrandir.



3 exemples de percements qui défigurent les façades

Enfin, avant de boucher des baies, il est indispensable de tenir compte de l'effet induit sur le volume de la construction.

Pour les constructions neuves, se référer aux caractéristiques de l'habitat traditionnel.

La maison rurale

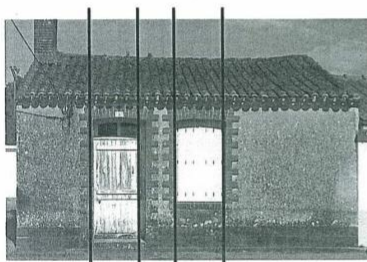


La disposition de la façade est libre et les percements ne sont dictés que par la seule nécessité de la distribution intérieure.

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

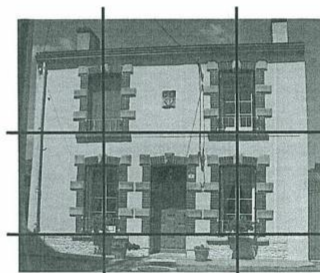
➤ LES PERCEMENTS

La maison de pêcheur



La maison de pêcheur est caractérisée par sa petite taille. Les percements se limitent le plus souvent à une porte et une fenêtre de largeur identique qu'il faut conserver.

La maison de bourg



La maison de bourg est caractérisée par son volume plus important : RDC + étage. Les percements sont réguliers, disposés symétriquement sur la façade. Le rapport des fenêtres $L=2l$ doit être conservé.

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➤ LES PERCEMENTS

La maison bourgeoise



Cette typologie est caractérisée par une volumétrie imposante et des décrochements.

Les ouvertures sont toutefois ordonnancées autour d'un axe de symétrie.

Sur les édifices de plusieurs étages, elles sont en général organisées selon une hiérarchie dégressive de taille.

Les bâtiments appartenant à cette catégorie répondent chacun à un exercice de style différent. Les percements doivent donc être conservés et restaurés à l'identique.

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➤ LES ENCADREMENTS

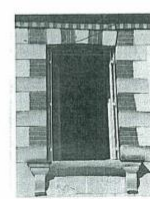
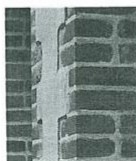
Le vocabulaire des encadrements est très riche : combinaisons de briques 2 x 2, 3 x 2, alternées avec les parties maçonnées ou la pierre. Il convient donc de reprendre les proportions et les jeux de couleur existants.

▪ Devront être évités : sur les appuis, le remplacement du zinc par de la brique ou de la pierre, l'utilisation des plaquettes de briques dans les entourages, les appuis et les linteaux saillants.

▪ Les pierres (calcaire, granit) et les briques ne doivent pas être peintes. La couleur des matériaux est un élément essentiel du modèle chromatique de chaque maison. Leur nettoyage devra être fait dans les règles de l'art; l'aide d'un professionnel compétent est recommandé.

▪ L'enduit qui affleure l'encadrement sera sans surépaisseur, et le jointoiement des briques doit être à fleur de parement.

Ce qu'il faut éviter ...



RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS**> PORTES, FENETRES**

Fenêtres et portes sont également des éléments qui, par leur forme et leurs matériaux, participent à l'harmonie de l'architecture.

Les principaux modèles ont été recensés et il convient de s'en inspirer : pour les fenêtres, vitrages à 4 ou 6 carreaux (rarement 8); pour les portes, impostes 2 carreaux et vitrage 2 ou 4 carreaux, comme on le retrouve dans de nombreux exemples.

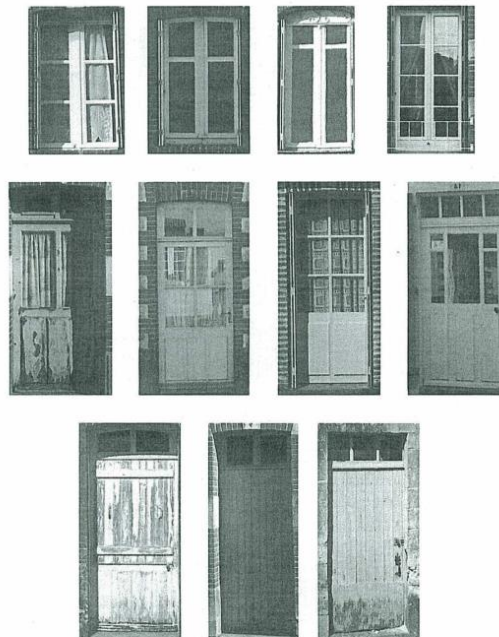
Les menuiseries extérieures à petits carreaux n'existaient pas sur les typologies de construction traditionnelles.

La simplicité reste de règle.

Le choix du matériau est également essentiel.

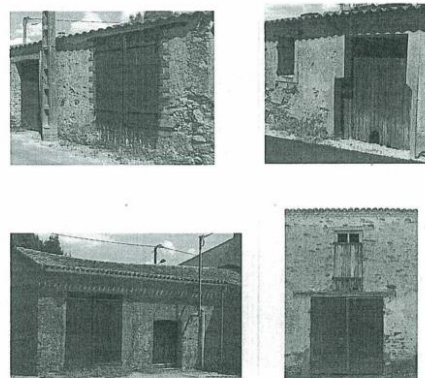
Si les travaux concernent le bâti ancien, il est conseillé d'utiliser le bois, matière vivante et résistante qui, de plus, offre toutes les possibilités de choix de couleurs.

Le PVC est à éviter pour plusieurs raisons : son aspect brillant est mal adapté au bâti ancien et la palette des couleurs présentée actuellement par les fabricants est encore limitée à quelques teintes (blanc ou couleurs vives) qui ne sont pas compatibles avec les couleurs des enduits traditionnels. Enfin le PVC a l'inconvénient d'avoir une couleur figée et définitive.

**RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS****> PORTES de GRANGES et GARAGES**

Transformer les anciennes granges ou celliers en garages permet aux habitants de Passay de pallier la carence de garages dans le périmètre sensible.

Il faudra alors privilégier les portes en bois goudronné ou peint de couleur sombre (modèle traditionnel illustré dans cette page) et écarter à tout prix les portes de garage en PVC pour marier au mieux les menuiseries aux enduits traditionnels des façades.



RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➤ PERSIENNES, VOLETS

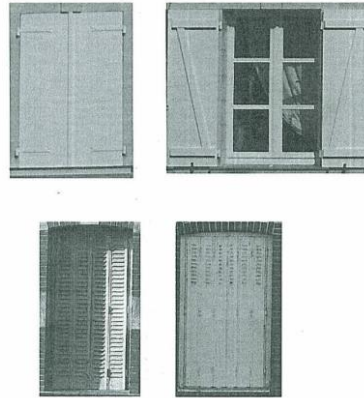
Les persiennes sont très répandues à Passay et correspondent à la dimension des façades et à la disposition des percements qui ne permettaient pas l'utilisation d'autres systèmes. Elles doivent donc être conservées.

Les autres fenêtres sont équipées de volets rabattants.

A Passay, les volets sont recouverts d'une peinture et les pentures sont de même couleur que les panneaux de bois.

L'application d'une finition permet de protéger le bois. Les vernis sont à éviter car l'absence de pigments les rend vulnérables au rayonnement solaire.

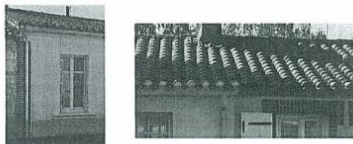
La tendance actuelle est de remplacer persiennes et volets par des volets roulants ; cette solution est prohibée car non seulement les caissons mais aussi le matériau des volets roulants sont inesthétiques.



RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

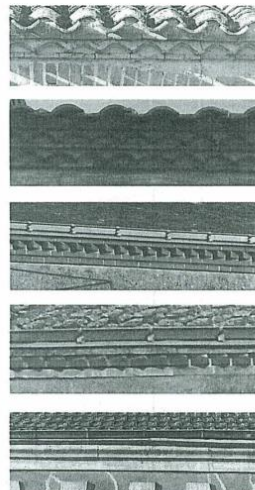
➤ CORNICHES, GENOISES

Les génioises et corniches, ornement majeur de la partie haute des façades de Passay, sont souvent cachées par des gouttières (exemples ci-dessous).



Pour l'évacuation des eaux de pluie, privilégier la dalle nantaise en zinc par exemple ou le chéneau caché qui permettent de protéger la façade tout en ne masquant pas les corniches et génioises existantes.

Les corniches en calcaire et en granit devront être nettoyées et restaurées dans les règles de l'art.



La diversité des modèles

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

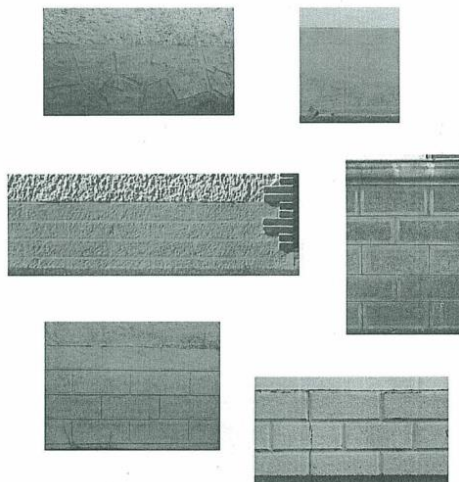
➤ SOUBASSEMENTS

Les soubassements, dont la fonction était avant tout fonctionnelle (leur couleur plus sombre avait pour fonction de « masquer » les salissures provoquées par le passage des véhicules sur les chemins de terre et par les eaux de pluie), ont également un rôle important dans la composition de la façade.

Pierres appareillées ou soubassements simplement délimités par un trait tracé dans l'enduit du fond de façade, ou en bossage, faux appareillage de pierres ou opus incertum... Les modèles de soubassements sont variés et rappellent le savoir-faire des anciens artisans.

Il est nécessaire de les mettre en valeur :

- en mettant à nu la couleur naturelle de la pierre;
- en utilisant une couleur plus foncée, qui se distingue de la teinte du fond pour les soubassements marqués dans l'enduit
- ou en réalisant une finition d'enduit différente de celle utilisée sur le reste de la façade.



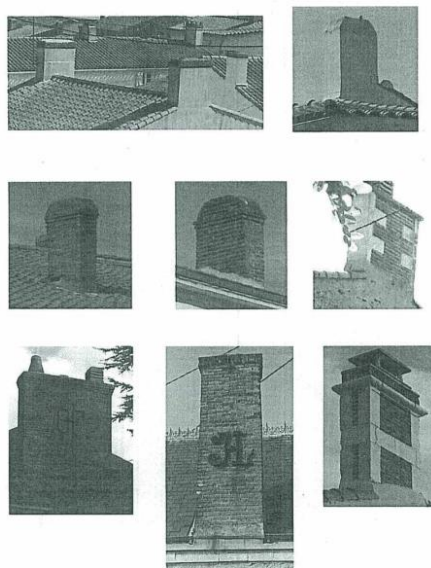
RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➤ SOUCHES DE CHEMINÉE

Les maisons de Passay étaient principalement chauffées au bois ; les souches de cheminée sont imposantes et leur nombre en fait un élément essentiel de la perception du village.

En briques ou en moellons enduits, elles méritent toutes d'être conservées et leur restauration doit se faire à l'identique.

En cas de création, les souches de cheminées seront disposées sur le pignon, en faitage, en respectant les proportions propres à chaque typologie.



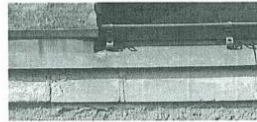
RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➤ ZINGUERIE

Les éléments en zinc ont pour fonction première de protéger les constructions de l'humidité : gouttières, descentes, dalle nantaise, pièces recouvrant les appuis de fenêtres.

Pour qu'elles puissent remplir leur rôle protecteur (éviter l'humidité dans les murs et l'apparition de mousses et moisissures), les pièces de zinguerie doivent être étanches. Elles doivent donc être entretenues.

Elles participent également au décor et à la spécificité du lieu; elles doivent donc être conservées.



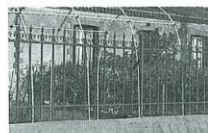
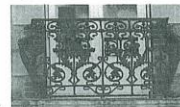
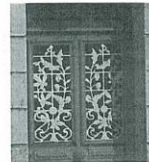
RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➤ FERRONNERIES

Balcons, garde-corps, marquises, grilles et portails rythment les façades et les rues.

Leur double fonction décorative et fonctionnelle rend nécessaires leur entretien et leur conservation.

Après un traitement antirouille adéquat, on privilégiera les couleurs sombres qui affineront le dessin unique de chaque élément de ferronnerie.



RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

Les murs de clôture et les escaliers assurent, dans la plupart des cas, la continuité de la propriété sur l'espace public ; ils jouent un rôle important dans l'image du village.
Les matériaux devront donc être en accord avec les façades qu'ils jouxtent.

MURS DE CLOTURE

- Privilégier les murs de pierres dont les exemples sont encore nombreux à Passay.
Et là où ce n'est pas possible, les murets de parpaings devront impérativement être enduits.

- Respecter les hauteurs d'origine des murets et la transparence des grilles qui complètent parfois le dispositif.
Pour se protéger de l'extérieur sans surélever le mur, il est suggéré de rehausser le muret par une haie végétale.

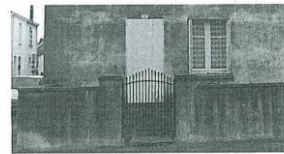
Eviter tous les matériaux et les formes qui ne sont pas en accord avec le bâti, comme dans l'exemple ci-contre



ESCALIERS

- Leur conservation s'impose en tant qu'éléments caractéristiques du paysage de Passay.
Leur ravalement doit être contemporain de celui des façades.

➤ MURS DE CLOTURE et ESCALIERS



RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

Lambrequins, Médaillons, plaques, frises, seuils... autant d'éléments de décor qui donnent à chaque construction son caractère unique.

Témoins du savoir-faire des artisans et des tendances architecturales d'une époque, tous ces éléments doivent être conservés et restaurés à l'identique.

➤ ELEMENTS DE DECOR



RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

L'identité géographique, historique et culturelle de Passay est affirmée avant tout par les matériaux utilisés en façade. Les façades racontent une histoire sur les méthodes, les techniques, les connaissances et l'état d'esprit des bâtisseurs qu'il serait dommage de gommer.

- Les maisons rurales, de pêcheur et de bourg procèdent d'une logique simple : construites avec les matériaux du pays, leur aspect reflète la situation géologique locale.

- Les maisons bourgeoises par contre se distinguent souvent par l'emploi de matériaux nobles ou importés des régions voisines qui témoignent de la richesse de la construction.

D'une façon générale, la variété et la qualité des matériaux doit être conservée.

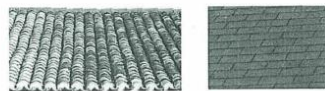
• Les toitures doivent être entretenues ou restaurées avec le matériau d'origine sur tout le bâti ancien.

Les tuiles anciennes doivent être soigneusement conservées. Si elles sont en mauvais état, elles peuvent être partiellement remplacées par des tuiles neuves en cherchant à utiliser en tuiles de couvert, les tuiles anciennes patinées.

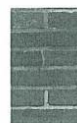
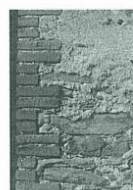
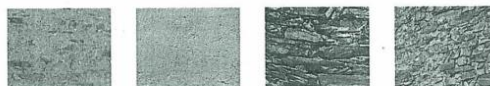
Les toitures en ardoise doivent être restaurées à l'identique avec des ardoises naturelles.

Pour les extensions, les matériaux de couverture devront être identiques à ceux utilisés dans la partie existante.

➤ MATERIAUX, ENDUITS



A Passay, les matériaux dominants étaient la tuile " tige de botte " et l'ardoise des maisons bourgeoises, mariées aux enduits traditionnels de chaux et de sable...



... la brique, le calcaire utilisés principalement dans les modénatures, le granit dans les seuils, les appuis et les soubassements.



RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➤ MATERIAUX, ENDUITS

• Les pierres et briques doivent être nettoyées ou remplacées à l'identique (même dureté, même porosité, même texture, même grain, même tonalité).

Attention : l'utilisation de pierres de duretés différentes peut accélérer le vieillissement des pierres plus tendres.

L'importance des joints

La brique et la pierre étaient jointoyées au mortier de chaux aérienne dans le bâti ancien, et au mortier de chaux hydraulique dans le bâti moderne.

Les jointoiements de ciment sont proscrits pour 2 raisons : d'une part, ils sont inesthétiques, mais surtout ils accélèrent le vieillissement des matériaux.

- Le rejointoiement des calcaires doit être effectué à la truelle, à fleur de parement. Sa couleur devra être très proche de la pierre, légèrement plus soutenue de façon à discerner le dessin de l'appareillage.

- Pour le granit, les joints seront grattés à fleur de parement du granit. L'objectif est que le joint se fasse oublier : les joints en creux ou en surépaisseur sont donc proscrits.

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS**➤ MATERIAUX, ENDUITS**

L'enduit répond à une double fonction :

- Protéger les maçonneries contre les agressions atmosphériques (vent, pluie, pollution), réguler les variations thermiques et consolider les assemblages de composants peu homogènes.
- Participer au décor de la façade, de la rue, par le biais de la texture et de la couleur et donc mettre en valeur le patrimoine.

1/ Un enduit s'impose lorsque le mur est composé de matériaux médiocres ou hétéroclites. Les façades du village de Passay répondent aux critères d'un enduit couvrant. Seule la pierre taillée (calcaire, granit) doit restée apparente.

2/ Pour une bonne adhérence de l'enduit sur la maçonnerie, leurs caractéristiques physiques et chimiques doivent être les plus proches possible.

Sur le bâti ancien de Passay, il convient de rejeter les solutions à base de ciment gris, de chaux artificielles ou d'enduits plastiques.

L'enduit à la chaux aérienne est recommandé sur tous les supports à base de chaux.

Ses caractéristiques de bonne imperméabilité aux eaux de ruissellement et ses caractéristiques techniques qui permettent aux murs anciens de respirer et d'éviter les remontées de salpêtre sont particulièrement bien adaptées au bâti de la région.

3/ Au voisinage des chaînages d'angles en pierre, en brique et en maçonnerie, l'enduit doit être légèrement en retrait ou au même nu que la pierre, mais jamais en saillie.

4/ Le choix des finitions dépend du type d'architecture et de la maîtrise du geste professionnel. Dans la majorité des cas, il faut éviter les effets de truelle trop importants. L'enduit doit accrocher la lumière, pas la pluie ni les intempéries.

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS**➤ RAVALEMENT**

QUELQUES GRANDS PRINCIPES DOIVENT ETRE RESPECTES POUR LA REUSSITE D'UN RAVALEMENT

• Les travaux de ravalement ou de badigeonnage concernent au minimum les façades sur rue et sur cour lorsque la partie arrière du bâtiment est visible de la rue.

• L'opération ne peut être partielle. Elle doit intéresser toute la façade même lorsque le bâtiment appartient à plusieurs propriétaires.

• Le projet prend en compte tous les éléments de façade quels que soient les techniques et matériaux utilisés.

• Il est indispensable de choisir des matériaux qui soient cohérents avec la typologie architecturale.

L'utilisation de matériaux contemporains est pratiquement inévitable dans la plupart des opérations de réhabilitation et d'extension.

Mais attention : les effets sont parfois pervers lorsqu'ils sont utilisés sur le bâti ancien, d'une part pour des raisons d'incompatibilité fonctionnelle, physique et chimique qui sont souvent à l'origine de la dégradation des matériaux, d'autre part parce qu'est rompue la relation privilégiée entre les constructions et la géographie des lieux, cette même relation qui confère au village tout son charme.

• Les travaux doivent être réalisés en observant strictement les règles de mise en œuvre.

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➤ COLORATION

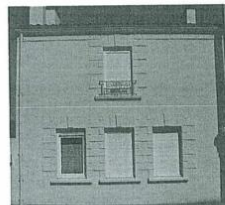
La coloration est un outil qui peut être particulièrement efficace pour renforcer l'identité des bâtiments emblématiques du village et pour intégrer les nouveaux bâtiments construits dans la partie plus ancienne. Elle doit permettre de réaffirmer la légitimité des critères et des choix de coloration du passé.

La coloration doit être comprise, non comme une contrainte supplémentaire, mais comme une valeur ajoutée, un apport qualitatif.

Les principaux éléments à prendre en compte dans le projet de coloration sont les suivants :

- L'impact de la surface. Le blanc est aveuglant sur de grandes surfaces. Son application doit être proscrite sur les bâtiments de volumétrie importante.
- L'impact des autres couleurs environnantes. Une couleur n'est perçue que par rapport aux autres couleurs qui l'entourent. Ainsi sur un fond blanc, les teintes apparaissent plus soutenues ; sur un fond gris, plus lumineuses ; sur un fond foncé, elles apparaissent plus claires.

Monochromie : la négation du modèle architectural d'origine



La coloration : un outil qui peut s'avérer redoutable, comme l'illustre cet exemple, quand certaines règles simples de composition ne sont pas respectées ou quand le contexte architectural est mal interprété...

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➤ COLORATION

- La hiérarchisation des différents éléments de façade par la couleur.
- La couleur permet de casser un volume trop haut, trop long.
- Une couleur sombre permet d'accentuer un décrochement. Ainsi le relief des modénatures est accentué en fonçant les plans arrière. La couleur foncée utilisée sur la porte d'entrée accentue son renforcement sur la façade et marque clairement l'entrée par contraste avec des teintes plus claires sur les autres menuiseries et volets.
- La couleur permet de souligner chaque élément : ainsi doit-on mettre en valeur le soubassement tracé dans l'enduit en utilisant une teinte ou une finition d'enduit différente de celle du fond de façade par exemple.

■ L'unité de coloration sur une même façade

Pour être cohérent le projet de coloration doit intéresser toutes les façades d'une même construction (attention, en particulier, aux maisons d'angle).

Il doit être cohérent sur les différents niveaux de la façade. La couleur du fond devra être identique, au RDC et au 1^{er} étage.

