



**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PRO-
GRAMME LOCAL DE L'HABITAT**



REGLEMENT ECRIT

VERSION ARRÊT DU 19 MAI 2025

SOMMAIRE

TITRE I : PRÉAMBULE	4
TITRE II : LEXIQUE	9
TITRE III : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	14
TITRE IV : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	20
TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE	30
Chapitre 1 : Les dispositions spécifiques à la zone UA	31
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	32
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	34
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	36
Chapitre 2 : Les dispositions spécifiques à la zone UB	37
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	38
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	40
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	41
Chapitre 3 : Les dispositions spécifiques à la zone UC	42
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	43
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	45
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	46
Chapitre 4 : Les dispositions spécifiques à la zone UE.....	47
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	48
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	50
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	51
Chapitre 5 : Les dispositions spécifiques à la zone UY.....	52
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	53
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	55
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	56
Chapitre 6 : Les dispositions spécifiques à la zone 1AUH.....	57
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	58
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	59
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	61
Chapitre 7 : Les dispositions spécifiques à la zone 2AUH.....	62
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	63
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	63
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	64
Chapitre 8 : Les dispositions spécifiques à la zone 1AUE.....	65
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	66
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	67
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	68

Chapitre 9 : Les dispositions spécifiques à la zone 2AUE	69
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	70
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	70
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	71
Chapitre 10 : Les dispositions spécifiques à la zone 1AUU	72
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	73
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	74
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	76
Chapitre 11 : Les dispositions spécifiques à la zone 2AUU	77
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	78
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	78
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	79
Chapitre 12 : Les dispositions spécifiques à la zone A	80
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	81
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	86
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	88
Chapitre 13 : Les dispositions spécifiques à la zone N	89
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	90
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	92
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	94
TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX STECAL	95
Chapitre 1 : Les dispositions spécifiques aux STECAL AE	96
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	97
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	98
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	100
Chapitre 2 : Les dispositions spécifiques aux STECAL AGV	101
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	103
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	104
Chapitre 3 : Les dispositions spécifiques aux STECAL AL	105
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	106
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	107
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	108
Chapitre 4 : Les dispositions spécifiques aux STECAL AT	109
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	110
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	112
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	114
Chapitre 5 : Les dispositions spécifiques aux STECAL AU	115
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	116
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	119
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	121

TITRE I : PRÉAMBULE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI-H

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble des communes constituant l'Agglomération du Choletais.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION MATÉRIEL DU PLUI-H

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

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

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

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

Les dispositions impératives du règlement national d'urbanisme

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

Demeurent donc applicables au territoire, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, R.111-31 à R.111-53 du Code de l'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique

Aux règles du présent PLUi-H s'ajoutent les prescriptions relevant des **servitudes d'utilité publique**, annexées au PLUi-H. Elles constituent des **limitations administratives au droit de propriété et d'usage des sols** qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du PLUi-H.

Elles peuvent être relatives à :

- La conservation du patrimoine
- L'utilisation de certaines ressources et équipements
- La défense nationale
- La salubrité et la sécurité publique

Ces servitudes d'utilité publique sont annexées au dossier de PLUiH, versées au Géoportail de l'urbanisme et sont opposables aux autorisations d'urbanisme. A ce titre, ces servitudes d'utilité publique s'appliquent en parallèle des dispositions du PLUiH, sachant que la règle la plus contraignante est celle qui s'applique le cas échéant.

Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques

S'appliquent également les prescriptions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols relevant d'autres législations et notamment du Code Civil, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code Minier, du Code Rural, du Code de la Santé Publique, du Code du Patrimoine et du Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET ORGANISATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

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

Les 4 grandes familles de zones	Nomenclature détaillée du PLUiH	Définition des zones et secteurs du PLUiH
Zones urbaines	UA	Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat
	UB	Zone urbaine périphérique à dominante pavillonnaire
	UBh	Secteur urbain correspondant aux hameaux densifiables
	UC	Zone urbaine spécifique aux opérations de grands ensembles collectifs
	UE	Zone urbaine à vocation d'équipements et de loisirs
	UEg	Secteur d'équipements dédié au golf de Cholet
	UY	Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques
	UYc	Secteur économique à dominante commerciale
	UYt	Secteur économique à dominante tertiaire
	UYz	Secteur dédié à l'aérodrome
Zones à urbaniser	1AUH/2AUH	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
	1AUE/ 2AUE	Zone à urbaniser à vocation principale d'équipements et de loisirs
	1AUY / 2AUY	Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques
Zones agricoles	A	Zone agricole
	Ap	Secteur à dominante agricole, présentant des enjeux paysagers ou environnementaux
	Ar	Secteur à dominante agricole dédiés aux essais radioélectriques
	Av	Secteur à dominante agricole, présentant des enjeux viticoles
Zones naturelles	N	Zone naturelle
	Nd	Zone à dominante naturelle et à vocation de lieux de détente au cœur ou à proximité des zones urbaines
STECAL	AE	STECAL dédiés aux équipements publics ou d'intérêt collectif
	AGV	STECAL dédiés aux projets en lien avec l'accueil des gens du voyage
	AL	STECAL dédiés aux loisirs
	AT	STECAL dédiés à l'hébergement touristique
	AY	STECAL dédiés à l'économie

ARTICLE 5 : MODE D'EMPLOI DE CONSULTATION DU PLUI-H

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

- 1- Dans un premier temps, il est recommandé de consulter le règlement graphique afin d'identifier les règles applicables au terrain d'assiette du projet.
- 2- En parallèle, la consultation du règlement écrit permettra au pétitionnaire de prendre connaissance des règles applicables dans une relation de conformité aux constructions, installations et aménagements. Pour ce faire, il convient de consulter les trois parties suivantes du présent règlement, à savoir :
 - Les dispositions générales
 - Les dispositions communes à toutes les zones
 - Puis, les dispositions spécifiques à chaque zone
- 3- Le pétitionnaire ne doit pas oublier de s'assurer, le cas échéant, de la compatibilité de son projet avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 4- Enfin, il convient de se reporter aux annexes qui contiennent des dispositions issues d'autres législations emportant une incidence sur l'occupation du sol. Il s'agit, notamment :
 - Des servitudes d'utilité publique ;
 - Des annexes sanitaires ;
 - Des périmètres particuliers reportés à titre informatif : droit de préemption urbain, périmètres de risques, etc.

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS

Adaptations mineures

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

Dérogations

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

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

Travaux ou suppression d'un élément identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R151-41 du Code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une **déclaration préalable**.

Conformément à l'article R151-41 du Code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est subordonnée à la **délivrance d'un permis de démolir**.

Permis de démolir

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à **permis de démolir**, conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme et à la suite d'une délibération du conseil municipal concerné, conformément à l'article R421-27.

Édification de clôtures

L'édification des clôtures est soumise à **déclaration préalable** à la suite d'une délibération du conseil communautaire, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Travaux sur bâti existant non conforme

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

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

En application de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Travaux au sein des périmètres de protection des monuments historiques

Tous travaux sur les immeubles protégés au titre des abords sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 8 : APPLICATION DES REGLES DU PRÉSENT REGLEMENT DANS LE CAS D'UN LOTISSEMENT OU D'UN PERMIS GROUPÉ

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contigües, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent PLUiH sont appréciées au regard de chacun des lots.

TITRE II : LEXIQUE

L'emploi de certains mots doit être explicité afin d'assurer la **lisibilité** du document, la **sécurité juridique** des actes administratifs unilatéraux et permettre l'**information éclairée des pétitionnaires**.

La **fiche technique n°13 en date du 27 juin 2017**, éditée par la DHUP et dénommée « lexique national d'urbanisme » est le **document de référence** pour la définition des termes employés dans le présent règlement. Les définitions seront automatiquement **mises à jour à chaque subrogation du document**. Il en est de même pour les **définitions issues du code de l'urbanisme**.

Les définitions suivantes **complètent le lexique national d'urbanisme**, ainsi que les définitions issues **du code de l'urbanisme** :

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 d'accéder à un terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Affouillement et exhaussement du sol :

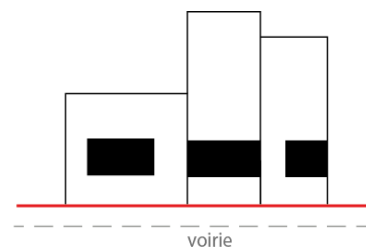
Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

Aire de stationnement :

Zone dédiée au stationnement comprenant les places de parking, mais aussi les aménagements et installations accompagnant ces places (voiries de desserte internes reliant les différentes places de parking, espaces végétalisés, cheminements ...).

Alignement :

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

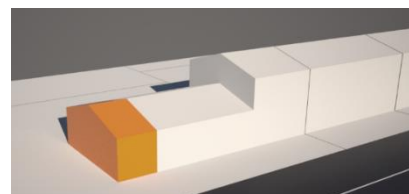


Annexe :

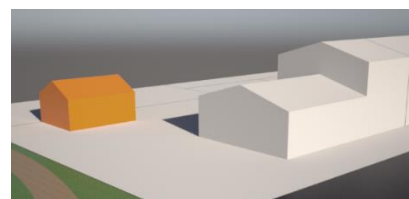
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

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.



Accolée à la maison



Séparée de la maison

Architecture contemporaine :

La notion d'architecture contemporaine fait référence à un travail de recherche architecturale qui s'émancipe des codes architecturaux antérieurs et traditionnels.

C'est une construction qui utilise des techniques, des procédés, des matériaux et des connaissances propres à l'époque où elle est construite. Elle est par définition actuelle, en constante évolution, elle ne peut donc être caractérisée de façon absolue.

Les caractéristiques de l'architecture contemporaine, à la date d'élaboration du présent PLUiH, ont un lien étroit avec celles de l'architecture bioclimatique.

Architecture traditionnelle :

La notion d'architecture traditionnelle fait référence à des codes architecturaux anciens. Elle est spécifique à une région, à un territoire d'appartenance.

Brise-vue :

Un brise-vue est un élément de clôture, qui se présente sous forme de parois ajourées ou non, jouant un rôle de séparation et de préservation de l'intimité. (voir exemples sur photographies ci-dessous).

**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, une pergola, un angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

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.

Démolition :

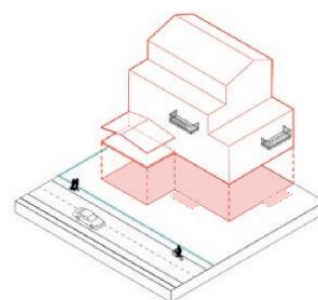
Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

Dispositif à claire-voie :

Clôture, grille ou garde-corps, ajouré, non opaque, formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux (voir exemples sur photographies ci-dessous).

**Emprise au sol :**

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

**Espace agro-naturel :**

Espace situé en dehors des enveloppes bâties des bourgs, des villages et des hameaux et des écarts constitués et qui présente un caractère agricole et/ou naturel, au-delà du zonage PLUiH qui lui est attribué, et composé notamment de :

- terres arables (prairies artificielles, maraîchères, ...)
- cultures (vignobles, vergers, cultures ...)
- forêts ou boisements
- prairies (plaines, vallées, ...)
- ruisseaux
- Zones humides ou prairies

La zone de « frange urbaine » représente l'espace de transition entre l'enveloppe bâtie et l'espace agro-naturel



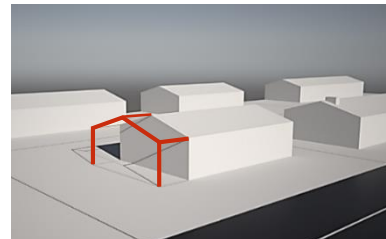
Espace libre :

L'espace libre d'une unité foncière correspond aux espaces laissés libres de :

- Constructions
- Voies de desserte ou d'accès
- Espaces de stockage et de travail extérieurs en zone économique et commerciale

Extension :

L'extension (bâimentaire) 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.

**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. La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement.

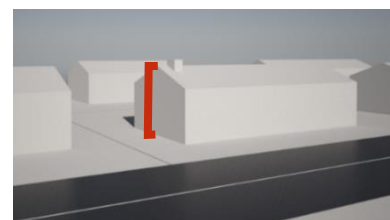
Fossé : les fossés sont des structures linéaires, de nature artificielle, initialement creusées pour drainer, collecter, ou faire circuler l'eau.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction 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.

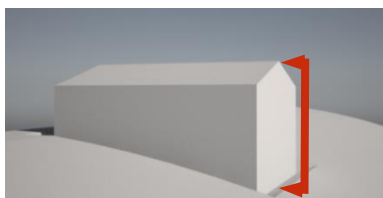
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité -garde-corps-) sont exclues du calcul de la hauteur.



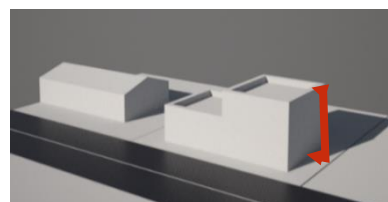
Bâtiment toit à deux pentes



Bâtiment toit courbe



Bâtiment construit sur un terrain à topographie forte



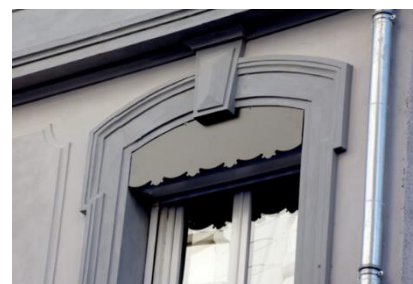
Bâtiment toit plat : la hauteur s'apprécie à l'acrotère

Installation :

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Ce sont par exemple les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...).

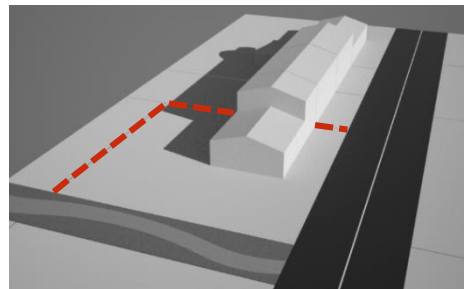
Lambrequin :

Ornement découpé souvent ajouré en bois ou en métal. Il est fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre. (voir exemples sur photographies ci-dessous).



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.

**Mur bahut :**

Muret sur lequel repose une grille, des barreaux ou des travées de clôtures.

Mur plein :

Mur d'un seul tenant sur toute la hauteur d'une clôture, sans ouverture.

Mur de soutènement :

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque le sol des deux fonds riverains n'est pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture.

Mutualisation du stationnement :

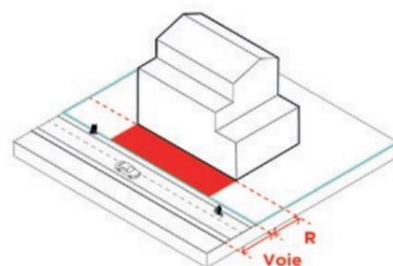
La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux,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

Opération d'aménagement d'ensemble :

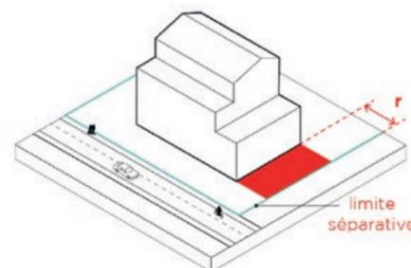
L'opération d'aménagement d'ensemble permet la réalisation d'une urbanisation globale et cohérente, par le biais d'une procédure particulière de type ZAC, permis d'aménager, permis de construire valant division, permis de construire visant à construire plusieurs logements sans division ultérieure. Dans ce dernier cas, le régime de la copropriété permet de gérer les espaces privés et les espaces communs.

Recul :

Le recul est la distance séparant la construction de la voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de voie, au pied de la façade de la construction. Il se réfère également à la notion d'alignement.

**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. Depuis une emprise publique, il sera tenu compte d'un retrait lié à une limite séparative.

**Ruine :**

Une ruine est une construction dont les murs ou la structure présentent des risques n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires à la sécurité des occupants ainsi qu'aux tiers.

Unité foncière :

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

TITRE III : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER ET DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME, DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR

Au regard du caractère « remarquable » des éléments du patrimoine, plusieurs typologies de sites et secteurs à protéger sont identifiées pour motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Des zones humides
- Des arbres remarquables
- Des haies
- Des bois et boisements

Les zones humides

Les zones humides identifiées sur le règlement graphique, en vertu de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sont celles remplissant un **rôle majeur pour la biodiversité**.

Elles doivent être préservées dans le respect des dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE Sèvre Nantaise, le SAGE Evre Thau Saint-Denis, le SAGE Layon - Aubance – Louets et le SAGE Thouet.

En revanche, les **programmes de restauration de milieux** visant à une **reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques** d'un écosystème sont autorisés.

Au sein de ces zones humides **sont uniquement autorisées** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements nécessaires à la **conservation, la restauration, la mise en valeur** de la zone humide ;
- Les constructions et installations **nécessaires à l'activité agricole qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux**, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation et sous réserve de mesures compensatoires pérennes en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Sèvre Nantaise, le SAGE Evre Thau Saint-Denis, le SAGE Layon - Aubance – Louets et le SAGE Thouet;
- Les constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la **réalisation d'infrastructure soit à des services publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux** et sous réserve de mesures compensatoires pérennes en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Sèvre Nantaise, le SAGE Evre Thau Saint-Denis, le SAGE Layon - Aubance – Louets et le SAGE Thouet.

Les arbres remarquables

Les arbres identifiés sur le règlement graphique, en vertu de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sont protégés. Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, ...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit à taille adulte (taille, port) équivalent devra la remplacer.

Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusée en l'absence de justification.

Les haies

Les haies identifiées sur le règlement graphique, en vertu de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sont protégées.

Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons :

- de mauvais état sanitaire des plantations (également si menace pour l'état sanitaire des autres arbres voisins)
- ou de sécurité (menace pour la sécurité publique)
- ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (passage de réseaux, voirie, pylônes, antennes, transformateurs ...)
- ou d'accessibilité à des parcelles qui se trouveraient enclavées (besoin avéré d'accès nouveau, accès à des parcelles agricoles). Dans ce cas-là, il peut être réalisé un unique accès de 10m maximum de largeur sous réserve du respect des autres dispositions réglementaires de la zone ou du secteur correspondant (clôtures...).
- ou dans le cadre d'une restructuration d'une ou plusieurs exploitations agricoles dès lors que celle-ci est dûment justifiée.

Le linéaire de haie abattu devra alors être compensé à proximité immédiate (sur un secteur pertinent du point de vue paysager et écologique et à fonction équivalente) et être planté dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire et nombre de sujets supérieur ou équivalent) avec des essences végétales mixtes, adaptées au contexte et de fonctionnalité et de qualité équivalentes : suivre la palette d'essences recommandée.

Le renouvellement de la végétation est obligatoire si la pérennité de la haie est en jeu. Il devra se faire, à minima avec la même fonctionnalité que la haie d'origine, en utilisant des essences végétales adaptées au contexte et en excluant les essences interdites : suivre la palette d'essences recommandée.

Les bois et boisements

Les bois et boisements identifiés sur le règlement graphique, en vertu de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sont protégées. Les arrachages, en tout ou partie d'un bois ou boisement repéré, ne sont autorisés que pour des raisons :

- de mauvais état sanitaire des plantations (également si menace pour l'état sanitaire des autres arbres voisins)
- ou de sécurité (menace pour la sécurité publique)
- ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (passage de réseaux, voirie, pylônes, antennes, transformateurs ...)
- ou d'accessibilité à des parcelles qui se trouveraient enclavées

Les **aménagements légers** et les **coupes d'arbres** y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité du boisement.

Les boisements devront être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales adaptées au contexte et en excluant les essences interdites : suivre la palette d'essences recommandée.

ARTICLE 2 : LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME, DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

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

Conformément à l'article R151-41 du Code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une **déclaration préalable**.

Conformément à l'article R151-41 du Code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est subordonnée à la **délivrance d'un permis de démolir**.

Les éléments identifiés au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une conservation ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Le permis de démolir ne pourra être accepté seulement lorsque l'état de ruine ou d'insalubrité de l'élément sont caractérisés et que la destruction est le seul moyen de faire cesser cet état.

Ces éléments font l'objet des prescriptions suivantes :

Les éléments de patrimoine civil

Les éléments de patrimoine civil (lavoir, four à pain ...) identifiés sur le règlement graphique, en vertu de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, sont protégés.

Les restaurations ou réhabilitations de ces éléments patrimoniaux devront respecter **le caractère, la qualité et les spécificités architecturales d'origine** (volumes, proportions, ordonnancement, matériaux d'origine, couleurs...).

Le déplacement de ces éléments patrimoniaux peut être autorisé en **conservant l'intégrité** de ces derniers et en justifiant cette intervention par un projet cohérent.

Les éléments de patrimoine à caractère religieux

Les éléments de patrimoine religieux (croix, calvaire, chapelle ...) identifiés sur le règlement graphique, en vertu de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, sont protégés.

Les restaurations ou réhabilitations de ces éléments patrimoniaux devront respecter **le caractère, la qualité et les spécificités architecturales d'origine** (volumes, proportions, hauteurs, ordonnancement, modénatures, matériaux d'origine, couleurs...).

Concernant les projets concernant les réhabilitations, reconversions ou restaurations de chapelles :

- Les extensions et annexes devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante (emplacement, hauteur, volumes, matériaux, ordonnancement).
- Les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Si impossibilité technique, un habillage avec lambrequin sera exigé.
- Les dispositifs d'énergie renouvelable tels que les éoliennes domestiques, l'isolation par l'extérieur, les panneaux solaires et photovoltaïques... sont autorisés, ils ne devront cependant pas porter atteinte, par leurs implantations, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'architecture des chapelles, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives sur ces immeubles. Ils doivent être conçus de manière à s'insérer dans leur environnement.

Le déplacement de ces éléments patrimoniaux peut être autorisé en **conservant l'intégrité** de ces derniers et en justifiant cette intervention par un projet cohérent.

Les immeubles bâtis

Les immeubles remarquables identifiés sur le règlement graphique, en vertu de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, sont protégés et doivent faire l'objet d'une conservation ou d'une restauration de haute qualité. Les restaurations ou réhabilitations des immeubles remarquables devront respecter le caractère, la qualité et les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, rythme des niveaux, dimensions des ouvertures, matériaux d'origine, couleurs...).

Les extensions et annexes de ces immeubles devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante (emplacement, hauteur, volumes, matériaux, ordonnancement).

Les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Si impossibilité technique, un habillage avec lambrequin sera exigé.

Les dispositifs d'énergie renouvelable tels que les éoliennes domestiques, l'isolation par l'extérieur, les panneaux solaires et photovoltaïques... sont autorisés, ils ne devront cependant pas porter atteinte, par leurs implantations, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'architecture des immeubles remarquables, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives sur ces immeubles. Ils doivent être conçus de manière à s'insérer dans leur environnement.

ARTICLE 3 : LES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

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).

ARTICLE 4. LES PÉRIMÈTRES DE CENTRALITÉS

En vertu de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique **les périmètres de centralité commerciale**. Cette prescription permet " d'identifier et de délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détails et de proximité ".

Au sein de ces périmètres de centralité, et pour la destination « commerces et activités de service sont autorisés :

Sous-destinations de la destination « commerce et activités de service » autorisées au sein des périmètres de centralité commerciale	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V(1)
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	V(2)
Cinéma	V

V(1) : sous destination autorisée sans limite de surface et sous condition de ne pas générer de nuisances avec les autres activités autorisées dans la zone.

V(2) : sous destination autorisée uniquement dans le cas de projets de réhabilitation et/ou de changements de destination.

ARTICLE 5 : LES LINEAIRES COMMERCIAUX

En vertu de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les **linéaires commerciaux** ayant vocation à **encadrer le changement de destination** des locaux situés en rez-de-chaussée dans le but de préserver et de renforcer l'offre commerciale de proximité, en y maintenant les destinations commerciales et artisanales.

Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire, identifiées dans le tableau, page suivante :

Destinations autorisées ou non par changement de destination	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

ARTICLE 6 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés, en vertu de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, constituent des terrains identifiés au règlement graphique en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, etc.).

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

Au titre de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquérir son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 : LES ZONES DE CARRIERE

Les zones de carrières constituent des terrains identifiés au règlement graphique et soumis aux dispositions de l'article R151-34 du code de l'urbanisme :

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

Au sein de ces zones de carrière, les constructions, installations et aménagements **nécessaires** à la mise en valeur de ces **ressources naturelles sont autorisées**.

Les installations de **stockage de déchets inertes, les centrales d'enrobage, les centrales béton etc. nécessaires à la mise en valeurs de ces ressources naturelles et** liées à l'activité des carrières y sont autorisées.

ARTICLE 8 : LES SECTEURS COUVERTS PAR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En vertu de l'article R151-6 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique des **secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation**. Ces dernières peuvent être **graphiques ou littérales** et viennent compléter les dispositions du présent règlement écrit et sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans **un lien de compatibilité**.

TITRE IV : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Objectifs généraux des constructions nouvelles et existantes

Une attention particulière doit être portée à l'**intégration paysagère et architecturale** de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants, qu'ils soient naturels ou urbains : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région par exemple type "Louisianne" ou "Chalet de montagne" ou d'architecture monumentale (frontons, colonnes, coupoles, flèches, etc.) sont interdits.

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes et extensions de constructions existantes, les matériaux sélectionnés devront présenter une volumétrie simple et respecter un principe de cohérence architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'écriture architecturale d'inspiration contemporaine est autorisée et, à ce titre, peuvent être autorisés des matériaux, revêtements ou formes spécifiques et/ou innovants, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Façades et toitures des constructions nouvelles et existantes

Pour l'ensemble des constructions, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. De manière générale, le recours à des tonalités de couleur neutres, reprenant celle du bâti traditionnel présent sur la commune, doit être privilégié pour le traitement des façades (se référer au nuancier départemental ou local, s'ils existent).

L'utilisation de couleurs vives est permise à condition que la construction s'intègre dans son environnement proche.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les toitures terrasses sont autorisées, elles pourront être végétalisées.

Les vérandas et autres constructions annexes (serres, abris de jardin, etc) pourront présenter des toitures différentes tout en assurant une harmonie avec la construction principale.

Ouvertures

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction et être positionnées, autant que possible, de manière à maximiser l'apport solaire.

Les ouvertures en façades, visibles depuis le domaine public, plus hautes que large sur des constructions existants devront être conservées en cas de rénovation.

Les châssis de toit et les verrières non encastrés sont interdits.

Démolition des constructions

La démolition des constructions ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Les panneaux solaires et photovoltaïques, ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture et respecter l'ordonnancement des façades. La discrétion et le regroupement (sur un ou plusieurs pans de toiture) des panneaux devront être recherchés prioritairement.

Clôtures

1. Généralités

Pour rappel, il n'existe aucune obligation de clore son terrain.

Les clôtures de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions et clôtures voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants (implantation, dimensions, matériaux, couleurs).

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en évitant la multiplicité des matériaux et en privilégiant l'utilisation de matières naturelles et pérennes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les dispositifs de type brande ou bâche occultante réalisés en matériaux non pérennes et/ou qui se dégradent rapidement sont interdits, de même que l'usage de végétaux artificiels.

Pour les clôtures réalisées en matériaux peints ou colorés, privilégier une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre (se référer au nuancier départemental ou local s'ils existent).

2. Murs existants de qualité

Les murs de clôtures existants en matériaux traditionnels de qualité doivent être conservés, sauf :

- Nécessité motivée de création d'un accès.
- Nécessité de prévenir du risque inondation, pour favoriser l'écoulement des eaux.

Les finitions du percement doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre).

La reconstruction de murs de clôtures en pierre existants doit respecter les caractéristiques esthétiques du mur d'origine (hauteur, aspect...). Un mur en parpaings ou équivalent doublé d'un parement en pierre peut être autorisé, dans la mesure d'une bonne insertion dans le paysage environnant.

Les enduits sur murs en pierre, sont d'une couleur ton pierre de pays. L'enduit, s'il est prévu, est affleurant et sans surépaisseur.

Les chapeaux en pierre doivent être conservés.

La modification des portails et portillons existants doit respecter les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers ...).

3. Composition et hauteur

A titre informatif : Principe de calcul des hauteurs de clôtures :

1. En limites séparatives (voir schéma 1 ci-contre)

- Différence de niveau entre 2 parcelles à l'état " naturel " : mesure de la clôture depuis la parcelle supérieure.
- Différence de niveau entre 2 parcelles après remblaiement : mesure de la clôture depuis le niveau de la parcelle la plus haute avant remblaiement

2. En limite de voie ouverte à la circulation automobile (voir schéma 2 ci-contre)

- Hauteur calculée depuis le domaine public

3. En cas de pente supérieure à 10 % (rue et/ou parcelle)

- Hauteur calculée par section de 10m au point le plus haut

Les murs de soutènement n'intègrent pas le calcul de la hauteur des clôtures.

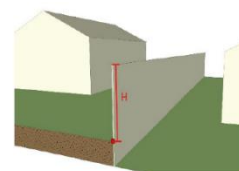


Schéma 1 : calcul de hauteur de clôture en limite séparative

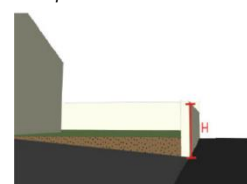


Schéma 2 : calcul de hauteur de clôture en limite de voie ouverte à la circulation publique

A l'alignement des voies et emprises publiques et à l'alignement des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un mur-bahut d'une hauteur maximale d'1.20m. Ce dernier peut être rehaussé ponctuellement jusqu'à 1.80m. Le mur-bahut est surmonté d'un dispositif à claire-voie prioritairement ou d'un brise-vue composé de matériaux pérennes. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m et présenter une proportion harmonieuse entre les deux éléments. Les piliers et portail peuvent être d'une hauteur supérieure sans dépasser 2m. Le mur doit être enduit à minima côté espace public.
- Ou de haies vives composées d'essences variées, adaptées au contexte et climat locaux (pas de haies monospécifiques) : suivre la palette d'essences recommandée.
- Ou d'un grillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m, obligatoirement doublé de haies vives d'essences locales variées (pas de haies monospécifiques) côté espace public.

Des hauteurs et/ou compositions différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- Sur un linéaire ponctuel, notamment pour les propriétés situées à l'angle de deux voies ou pour être en cohérence avec la hauteur des murs mitoyens.
- Dans le cas d'une différence de niveau importante entre des propriétés contigües.
- Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés.
- Pour permettre le libre écoulement des eaux ou favoriser le passage de la faune.

En limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m. Le mur doit être enduit des deux côtés.
- Ou d'un dispositif de brise-vue, l'ensemble ne dépassant pas 2m.
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale d'1.20m, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou brise-vue. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m et présenter une proportion harmonieuse entre les deux éléments.
- Ou de haies vives composées d'essences variées, adaptées au contexte et climat locaux (pas de haies monospécifiques) : suivre la palette d'essences recommandée.
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m, obligatoirement doublé de haies vives d'essences locales variées (pas de haies monospécifiques).

Des hauteurs et/ou compositions différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- En cohérence avec la hauteur des clôtures séparatives existantes.
- Dans le cas d'une différence de niveau importante entre des propriétés contigües.
- Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés.
- Pour permettre le libre écoulement des eaux ou favoriser le passage de la faune.

En limite avec un espace agro-naturel :

La clôture doit favoriser l'écoulement des eaux, favoriser le passage de la petite faune et être à dominante végétale (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières ...). Elle doit être plantée d'essences variées, adaptées au contexte et climat locaux : suivre la palette d'essences recommandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires aux exploitations agricoles (pâturage ...).

Des clôtures différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- Dans le cas d'une différence de niveau entre des propriétés contigües.
- Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés.

A titre informatif : Synthèse des règles générales sur les clôtures

Synthèse des règles générales sur les clôtures			
Type de clôture	A l'alignement des voies et emprises publiques	En limites séparatives	En limite avec un espace agro-naturel
Mur plein	X	V	X
Mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ou de brise-vue	V	V	X
Brande, brise-vue, bâche occultante ou végétaux artificiels	X	X	X
Grillage seul	X	X	X
Grillage + haie vive	V	V	V
Haie vive	V	V	V

ARTICLE 2. RÈGLE RELATIVE A LA VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En l'absence de règle précisée au sein des **dispositions spécifiques** à chaque zone ou secteur, les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « **équipement d'intérêt collectif et services publics** ».

Hauteur des constructions

Hauteur maximale des constructions	
Sous-destination de la construction	Hauteur maximale des constructions
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	La hauteur maximale des constructions doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné , tout en tenant compte : • Des éventuels impératifs techniques • De la cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes • De l'intégration paysagère
Exploitation forestière	
HABITATION	
Logement	La hauteur des annexes à la construction principale ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut. Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale. Les surélévations des constructions existantes sont autorisées dans la limite de la hauteur maximale autorisée dans la zone concernée. Des règles complémentaires sont précisées au sein des dispositions spécifiques à chaque zone ou secteur. Lorsque le règlement spécifique à la zone ou au secteur ne prévoit pas de règle quantitative, la hauteur maximale des constructions doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné, tout en tenant compte : • Des éventuels impératifs techniques

	De la cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes De l'intégration paysagère
Hébergement	La hauteur maximale des constructions doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné , tout en tenant compte : - Des éventuels impératifs techniques - De la cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes - De l'intégration paysagère
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	La hauteur maximale des constructions doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné , tout en tenant compte : - Des éventuels impératifs techniques - De la cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes - De l'intégration paysagère
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La hauteur maximale des constructions doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné , tout en tenant compte : - Des éventuels impératifs techniques - De la cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes - De l'intégration paysagère
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	La hauteur maximale des constructions doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné , tout en tenant compte : - Des éventuels impératifs techniques - De la cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes - De l'intégration paysagère
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

ARTICLE 3. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Stationnement des vélos

Il est imposé aux porteurs de projet d'inclure des emplacements de stationnement vélos adaptés aux besoins et aux effectifs et suivant la réglementation en vigueur, et notamment en termes d'obligations de stationnement sécurisé des vélos.

Stationnement des véhicules motorisés

La réalisation de places de stationnement conformément aux règles explicitées ci-après doit se faire en dehors des voies publiques et emprises publiques. Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat du projet.

En cas d'impossibilité dûment justifiée (impossibilité technique, configuration parcellaire, manque de surface ...), certains projets pourraient être exonérés de réaliser le nombre de places de stationnement défini, sous réserve de démontrer la recherche de solutions alternatives et/ou de compensations.

Lorsque les places de stationnement exigées sont réalisées au sein du volume bâti des constructions (et donc non-consommatrices de foncier supplémentaire au-delà de la construction), alors certains projets pourraient être exonérés de réaliser le nombre de places de stationnement défini, lorsqu'il y en a un.

1. Dimensionnement suffisant des places de stationnement

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

2. Foisonnement et mutualisation des stationnements

Les porteurs de projet rechercheront prioritairement à prévoir les places de stationnement par le biais d'une mutualisation du stationnement ou d'un foisonnement qui ne devra pas dépasser ¼ du nombre total de places.

3. Traitement qualitatif des abords et réduction de l'empreinte environnementale

Les aires de stationnement (et leurs abords) de plus de 6 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé (noue, haie végétale, arbre, ...) visant à contribuer à leur bonne intégration au paysage urbain et nature, ainsi qu'à limiter au maximum l'imperméabilité du sol optimisant l'infiltration et la gestion des eaux pluviales sur site et contribuant au maintien, voire au développement de la biodiversité, tant en milieu naturel qu'urbain.

Les aires de stationnement, à l'exception de la voirie interne desservant les places de parking, doivent **limiter au maximum l'imperméabilisation** des sols en privilégiant l'usage de matériaux perméables, sauf impossibilité technique justifiée. De la même façon, dans le cadre de la lutte contre la chaleur urbaine, il convient d'éviter d'avoir des poches de stationnement trop importantes.

Ces aménagements des aires de stationnement doivent rechercher la compatibilité avec l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (ombrières, arbres solaires, ...).

4. Normes de stationnement à respecter

Tableau n°1 : Stationnement à prévoir pour les travaux sur des constructions existantes	
Types de travaux	Stationnement à prévoir
Changement de destination	Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins liés à la nouvelle destination, sauf impossibilité technique dûment justifiée (exemple : surface insuffisante sur la parcelle ou compromettant l'aménagement et la qualité des abords des constructions). (cf tableau n°2).
Extension des constructions existantes	Habitat : Extension d'une construction (y compris annexe) sans création de logement supplémentaire = pas de nouvelle place de stationnement exigée. Sauf si le projet vise à réduire le nombre de places de stationnement existant et a pour effet de ne plus répondre aux obligations. Le cas échéant, le projet d'extension ou annexe devra permettre de retrouver le nombre de place exigé dans la zone, sauf impossibilité technique dûment justifiée (exemple : surface insuffisante sur la parcelle ou compromettant l'aménagement et la qualité des abords des constructions). Hors habitat : Le projet d'extension devra répondre aux prescriptions liées aux constructions neuves, sauf impossibilité technique dûment justifiée (exemple : surface insuffisante sur la parcelle ou compromettant l'aménagement et la qualité des abords des constructions).
Réhabilitation _ division de logement	Sans création de logement (même si augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant) = pas de stationnement supplémentaire, sauf pour les travaux ayant pour effet de supprimer des places de stationnement (exemple : garage transformé en pièce de vie). Dans ce cas et au regard des places de stationnement déjà existantes et maintenues,

	le projet devra, le cas échéant, prévoir la création du nombre de places exigé par le présent règlement, sauf impossibilité technique dûment justifiée (exemple : surface insuffisante sur la parcelle ou compromettant l'aménagement et la qualité des abords des constructions). Avec création de logement = Le projet de réhabilitation ou de division de logement devra répondre aux prescriptions liées aux constructions neuves, sauf impossibilité technique dûment justifiée (exemple : surface insuffisante sur la parcelle ou compromettant l'aménagement et la qualité des abords des constructions).
--	---

Tableau n°2 : Stationnement à prévoir pour les constructions neuves	
Sous-destination de la construction	Stationnement à prévoir
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction des besoins spécifiques à chaque projet ; il n'y a pas de nombre de stationnements minimal venant conditionner la réalisation d'un projet.
Exploitation forestière	
HABITATION	
Logement	Se reporter aux dispositions spécifiques à chaque zone ou secteur.
Hébergement	Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction des besoins spécifiques à chaque projet ; il n'y a pas de nombre de stationnements minimal venant conditionner la réalisation d'un projet.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction des besoins spécifiques à chaque projet ; il n'y a pas de nombre de stationnements minimal venant conditionner la réalisation d'un projet.
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction des besoins spécifiques à chaque projet ; il n'y a pas de nombre de stationnements minimal venant conditionner la réalisation d'un projet.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction des besoins spécifiques à chaque projet ; il n'y a pas de nombre de stationnements minimal venant conditionner la réalisation d'un projet.
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

ARTICLE 4. TOPOGRAPHIE ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Topographie

Les constructions nouvelles doivent s'adapter à la topographie du site.

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables à la réalisation des constructions et/ou travaux autorisés dans la zone. Aussi, ils doivent être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette.

Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

D'une manière générale, l'implantation des constructions doit être étudiée de manière à conserver au maximum les plantations existantes, dès lors qu'elles présentent un bon état sanitaire.

Sous réserve de justification, l'abattage des arbres de haute tige pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations qui suivent la palette d'essences recommandée.

Ainsi, les **espaces libres** - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être paysagés (à raison minimale d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres ou accueillir un traitement paysager) afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et à maintenir une biodiversité en milieu urbain. Les nouvelles plantations doivent suivre la palette d'essences recommandée. Ces espaces libres, sur les parties non végétales, doivent être traités par l'usage de matériaux drainants tels que les surfaces engravillonnées, les dalles drainantes engazonnées, les cheminements stabilisés. L'ensemble des aménagements doit aboutir à la limitation des îlots de chaleur.

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 ha, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable ...) devra être aménagé.

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Être plantée, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, ou végétalisée ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Présenter une surface de stationnement au sol perméable.

ARTICLE 5. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des déchets, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 5. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Assainissement – eaux usées

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

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

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

Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées strictes.

La gestion des eaux pluviales est à la charge et à la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur, dont les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUi-H.

Les prescriptions de gestion des eaux pluviales s'appliquent à toute construction, extension, installation ou aménagement ayant pour effet la création d'une emprise au sol ou d'une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 40 m².

Le projet pourra combiner plusieurs solutions, de préférences superficielles, mettant en œuvre l'infiltration et/ou la réutilisation pour des usages domestiques (espace vert creux, noues, jardins de pluies, tranchées, infiltration sous les accès ou le stationnement, toitures et terrasses végétalisées...).

En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents, selon les prescriptions décrites dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLUi-H.

Réseaux souples

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

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

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

Communications électroniques

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

TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE

Chapitre 1 : Les dispositions spécifiques à la zone UA

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

La zone UA correspond aux zones urbaines centrales à vocation principale d'habitat, recouvrant les parties anciennes des centres-villes et centres-bourgs du territoire. Cette zone est composée d'un tissu urbain ancien, resserré et/ou à vocation patrimoniale.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UA-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V* : sous-destinations autorisées sous conditions

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V*
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Hôtels	V*
Autres hébergements touristiques	V*
Cinéma	V*
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*
Salles d'art et de spectacles	V*
Équipements sportifs	V*
Lieux de culte	V*
Autres équipements recevant du public	V*
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

ARTICLE UA-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article UA-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que les véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH ;

ARTICLE UA-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Au sein des sous-destinations autorisées sous conditions mentionnées à l'article UA-1 : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage et notamment l'habitat (odeur, pollution, bruit, intégration paysagère...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Au sein de la destination « commerce et activités de service » :

- Pour les projets situés au sein d'un périmètre de centralité :
 - À l'exception de la sous-destination « autres hébergements touristiques » : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, les réhabilitations, les changements de destination, les divisions et les installations sont autorisées (se reporter aux dispositions générales).
 - Uniquement pour la sous-destination « autres hébergements touristiques » : seuls les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés (se reporter aux dispositions générales).
- Pour les projets situés en dehors d'un périmètre de centralité :
 - À l'exception de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, les réhabilitations, les changements de destination, les divisions et les installations sont autorisées.
 - Uniquement pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » , seuls sont autorisés :
 - Le renouvellement ou la réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLUiH ;
 - Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUiH.

ARTICLE UA-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans ladite OAP.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UA-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

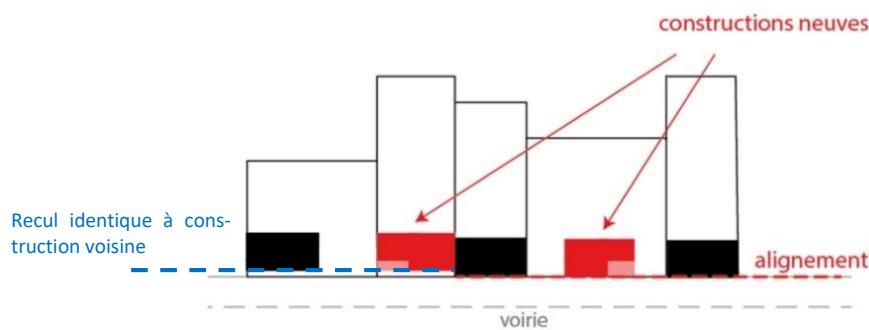
Implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation

Les constructions neuves doivent s'implanter de manière à respecter l'ordonnancement des constructions existantes le long de la voie.

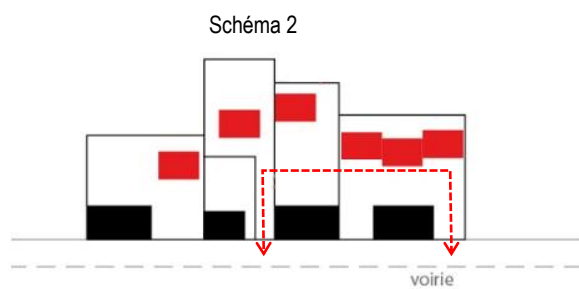
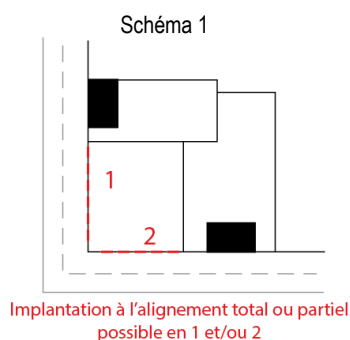
Elles doivent s'implanter, **pour au moins 1/3 de la façade** concernée :

- **Soit à l'alignement** lorsque les constructions existantes de part et d'autre du terrain sont elles-mêmes édifiées à l'alignement
- **Soit avec un recul identique** à l'une ou l'autre des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain lorsqu'elles sont elles-mêmes édifiées en recul.



Une implantation différente ou spécifique pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

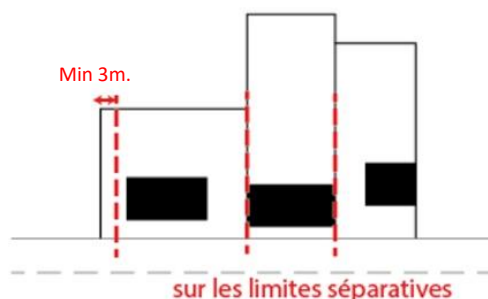
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera tenu compte que d'une voie en matière d'alignement total ou partiel (voir schéma 1) ;
- Pour ne pas dénaturer des fronts bâtis existants relevant d'une forme urbaine qualitative ;
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'îlot ou fond de parcelle par exemple) (voir schéma 2) ;
- Pour assurer la sécurité et la visibilité (notamment au niveau des carrefours) ;
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour tenir compte du recul imposé par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire ou par rapport au schéma routier départemental ou communal, s'il existe ;
- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, pour permettre une implantation en continuité du bâti préexistant.



2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait, avec un **minimum de 3 mètres**.

Les annexes peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'**au moins 1 mètre**.



Une implantation différente ou spécifique pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Pour permettre la mise en œuvre de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes.
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'îlot ou fond de parcelle par exemple)
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé

Hauteur des constructions

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

Pour la destination « habitation » :

- Pour la commune de Cholet et la commune déléguée de Vihiers, la hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.
- Pour les autres communes, elle ne doit pas dépasser **12 mètres**.

Des hauteurs différentes ou spécifiques pourront être admises ou imposées pour tenir compte :

- Des éventuels impératifs techniques ;
- De la cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes ;
- De l'intégration paysagère.

ARTICLE UA-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures, si elles sont constituées de haies vives ou d'un grillage doublé de haies vives doivent impérativement être accompagnées d'une bordure maçonnée côté espace public, afin de faciliter l'entretien du domaine public par les agents. Les grillages doivent être métalliques (type treillis soudé).

ARTICLE UA-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

Pour la sous-destination « logement » :

- Il est exigé **1 place** de stationnement minimum par logement créé, y compris garage.
- Un nombre de stationnements visiteurs sera imposé dans le cas d'une opération d'habitat groupé et dans les opérations de logements collectifs, sur la base d'**1 stationnement visiteur minimum par tranche de 4 logements**.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

Chapitre 2 : Les dispositions spécifiques à la zone UB

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

La zone UB correspond aux zones urbaines périphériques à dominante pavillonnaire. Cette zone est composée d'un tissu urbain récent et/ou relâché.

La zone UB comprend également le secteur UBh, correspondant aux hameaux densifiables.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UB-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V* : sous-destinations autorisées sous conditions

	UB	Secteur UBh
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
HABITATION		
Logement	V	V
Hébergement	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	X
Restauration	V	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X
Hôtels	V	X
Autres hébergements touristiques	V*	X
Cinéma	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*	X
Salles d'art et de spectacles	V*	X
Équipements sportifs	V*	X
Lieux de culte	V*	X
Autres équipements recevant du public	V*	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	X
Entrepôt	V*	X
Bureau	V	X
Centre de congrès et d'exposition	V	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

ARTICLE UB-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article UB-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que les véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;

- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

ARTICLE UB-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Au sein des sous-destinations autorisées sous conditions mentionnées à l'article UB-1 : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage et notamment l'habitat (odeur, pollution, bruit, intégration paysagère...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Au sein de la destination « commerce et activités de service » :

- Pour les projets situés au sein d'un périmètre de centralité :
 - À l'exception de la sous-destination « autres hébergements touristiques » : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, les réhabilitations, les changements de destination, les divisions et les installations sont autorisées (se reporter aux dispositions générales).
 - Uniquement pour la sous-destination « autres hébergements touristiques » : seuls les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés (se reporter aux dispositions générales).
- Pour les projets situés en dehors d'un périmètre de centralité :
 - À l'exception de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, les réhabilitations, les changements de destination, les divisions et les installations sont autorisées.
 - Uniquement pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : seuls sont autorisés :
 - Le renouvellement ou la réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLUiH ;
 - Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUiH.

ARTICLE UB-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans ladite OAP.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

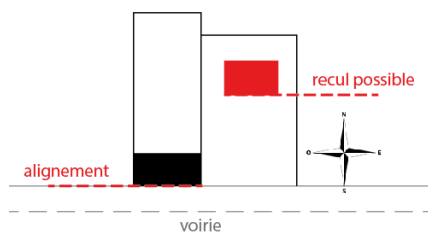
ARTICLE UB-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement ou en recul**.

La **libre implantation** des constructions laisse la possibilité de positionner la construction de façon à ce qu'elle bénéficie d'une orientation optimale en matière d'ensoleillement, notamment pour l'aménagement des espaces non bâtis (exposition du jardin).



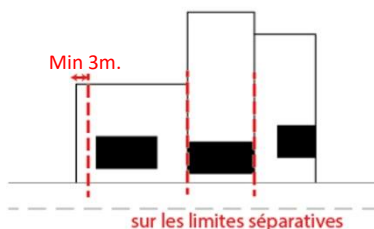
Une implantation spécifique pourra être imposée dans les cas suivants :

- Pour ne pas dénaturer des fronts bâtis existants relevant d'une forme urbaine qualitative ;
- Pour assurer la sécurité et la visibilité (notamment au niveau des carrefours) ;
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'ilot ou fond de parcelle par exemple)
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour tenir compte du recul imposé par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire, s'il en existe un ou par rapport au règlement de voirie départementale ou communale, s'il en existe ;
- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, pour permettre une implantation en continuité du bâti préexistant.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait**, avec un **minimum de 3 mètres**.

Les annexes peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'**au moins 1 mètre**.



Une implantation différente ou spécifique pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Pour permettre la mise en œuvre de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes.
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'ilot ou fond de parcelle par exemple)
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

Hauteur des constructions

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

1. Au sein de la zone UB uniquement :

Pour la destination « habitation » :

- Pour les communes de Cholet, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.
- Pour les autres communes, elle ne doit pas dépasser **12 mètres**.

Des hauteurs différentes ou spécifiques pourront être admises ou imposées pour tenir compte :

- Des éventuels impératifs techniques ;
- De la cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes ;
- De l'intégration paysagère.

2. Au sein du secteur UBh uniquement :

Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **8 mètres**.

Des hauteurs différentes ou spécifiques pourront être admises ou imposées pour tenir compte :

- Des éventuels impératifs techniques ;
- De la cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes ;
- De l'intégration paysagère.

ARTICLE UB-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures, si elles sont constituées de haies vives ou d'un grillage doublé de haies vives doivent impérativement être accompagnées d'une bordure maçonnée côté espace public, afin de faciliter l'entretien du domaine public par les agents. Les grillages doivent être métalliques (type treillis soudé).

ARTICLE UB-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

Pour la sous-destination « logement » :

- Il est exigé **2 places** de stationnement minimum par logement créé, y compris garage.
- Un nombre de stationnements visiteurs sera imposé dans le cas d'une opération d'habitat groupé et dans les opérations de logements collectifs, sur la base d'**1 stationnement visiteur minimum par tranche de 4 logements**.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

Chapitre 3 : Les dispositions spécifiques à la zone UC

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

La zone UC correspond aux zones urbaines spécifiques aux opérations de grands ensembles collectifs. Elle est composée d'un tissu récent et/ou de grande hauteur et à vocation essentiellement collective.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UC-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V* : sous-destinations autorisées sous conditions

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	V*
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*
Salles d'art et de spectacles	V*
Équipements sportifs	V*
Lieux de culte	V*
Autres équipements recevant du public	V*
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

ARTICLE UC-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article UC-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que les véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

ARTICLE UC-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Au sein des sous-destinations autorisées sous conditions mentionnées à l'article UC-1 : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage et notamment l'habitat (odeur, pollution, bruit, intégration paysagère...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Au sein de la destination « commerce et activités de service » :

- Pour les projets situés au sein d'un périmètre de centralité :
 - À l'exception de la sous-destination « autres hébergements touristiques » : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, les réhabilitations, les changements de destination, les divisions et les installations sont autorisées (se reporter aux dispositions générales).
 - Uniquement pour la sous-destination « autres hébergements touristiques » : seuls les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés (se reporter aux dispositions générales).
- Pour les projets situés en dehors d'un périmètre de centralité :
 - À l'exception de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, les réhabilitations, les changements de destination, les divisions et les installations sont autorisées.
 - Uniquement pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : seuls sont autorisés :
 - Le renouvellement ou la réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLUiH ;
 - Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUiH.

ARTICLE UC-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans ladite OAP.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

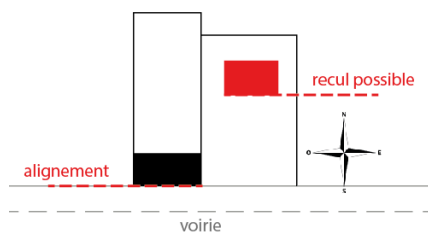
ARTICLE UC-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement ou en recul**.

La **libre implantation** des constructions laisse la possibilité de positionner la construction de façon à ce qu'elle bénéficie d'une orientation optimale en matière d'ensoleillement, notamment pour l'aménagement des espaces non bâtis (exposition du jardin).



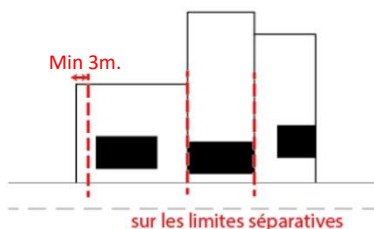
Une implantation spécifique pourra être imposée dans les cas suivants :

- Pour ne pas dénaturer des fronts bâtis existants relevant d'une forme urbaine qualitative ;
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'îlot ou fond de parcelle par exemple)
- Pour assurer la sécurité et la visibilité (notamment au niveau des carrefours) ;
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour tenir compte du recul imposé par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire ou par rapport au schéma routier départemental ou communal, s'il existe ;
- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, pour permettre une implantation en continuité du bâti préexistant.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait**, avec un **minimum de 3 mètres**.

Les annexes peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'**au moins 1 mètre**.



Une implantation différente ou spécifique pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Pour permettre la mise en œuvre de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes.
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'îlot ou fond de parcelle par exemple)
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé

Hauteur des constructions

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

Des hauteurs différentes ou spécifiques pourront être admises ou imposées pour tenir compte :

- Des éventuels impératifs techniques ;
- De la cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes ;
- De l'intégration paysagère.

ARTICLE UC-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures, si elles sont constituées de haies vives ou d'un grillage doublé de haies vives doivent impérativement être accompagnées d'une bordure maçonnée côté espace public, afin de faciliter l'entretien du domaine public par les agents. Les grillages doivent être métalliques (type treillis soudé).

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces végétalisés devront représenter au minimum 50% des espaces non bâtis de l'unité foncière.

ARTICLE UC-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

Pour la sous-destination « logement » :

- Il est exigé **2 places** de stationnement minimum par logement créé, y compris garage.
- Un nombre de stationnements visiteurs sera imposé dans le cas d'une opération d'habitat groupé et dans les opérations de logements collectifs, sur la base d'**1 stationnement visiteur minimum par tranche de 4 logements**.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

Chapitre 4 : Les dispositions spécifiques à la zone UE

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

La zone UE correspond aux zones urbaines à vocation d'équipements et de loisirs. Elle comprend également le secteur UEg, dédié au golf de Cholet.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UE-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V* : sous-destinations autorisées sous conditions

	UE	Secteur UEg
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
HABITATION		
Logement	X	X
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	X
Restauration	V	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X
Hôtels	V	X
Autres hébergements touristiques	V*	X
Cinéma	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X
Salles d'art et de spectacles	V	X
Équipements sportifs	V	V
Lieux de culte	V	X
Autres équipements recevant du public	V	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

ARTICLE UE-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article UE-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que les véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

ARTICLE UE-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Au sein des sous-destinations autorisées sous conditions mentionnées à l'article UE-1 : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit, intégration paysagère...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Au sein de la destination « commerce et activités de service » :

- Pour les projets situés au sein d'un périmètre de centralité :
 - À l'exception de la sous-destination « autres hébergements touristiques » : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, les réhabilitations, les changements de destination, les divisions et les installations sont autorisées (se reporter aux dispositions générales).
 - Uniquement pour la sous-destination « autres hébergements touristiques » : seuls les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés (se reporter aux dispositions générales).
- Pour les projets situés en dehors d'un périmètre de centralité :
 - À l'exception de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, les réhabilitations, les changements de destination, les divisions et les installations sont autorisées.
 - Uniquement pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » , seuls sont autorisés :
 - Le renouvellement ou la réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLUiH ;
 - Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUiH.

ARTICLE UE-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UE-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement ou en recul**.

La **libre implantation** des constructions laisse la possibilité de positionner la construction de façon à ce qu'elle bénéficie d'une orientation optimale en matière d'ensoleillement, notamment pour l'aménagement des espaces non bâtis.

Une implantation spécifique pourra être imposée dans les cas suivants :

- Pour ne pas dénaturer des fronts bâtis existants relevant d'une forme urbaine qualitative ;
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'ilot ou fond de parcelle par exemple)
- Pour assurer la sécurité et la visibilité (notamment au niveau des carrefours) ;
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour tenir compte du recul imposé par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire ou par rapport au schéma routier départemental ou communal, s'il existe ;
- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, pour permettre une implantation en continuité du bâti préexistant.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre. Elles peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait**.

Une implantation spécifique pourra être imposée dans les cas suivants :

- Pour permettre la mise en œuvre de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes.
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'ilot ou fond de parcelle par exemple)
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé

Hauteur des constructions

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

ARTICLE UE-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures, si elles sont constituées de haies vives ou d'un grillage doublé de haies vives doivent impérativement être accompagnées d'une bordure maçonnée côté espace public, afin de faciliter l'entretien du domaine public par les agents. Les grillages doivent être métalliques (type treillis soudé).

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces végétalisés devront représenter au minimum 50% des espaces non bâtis de l'unité foncière.

ARTICLE UE-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

Chapitre 5 : Les dispositions spécifiques à la zone UY

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

La zone UY correspond aux zones urbaines à vocation principale d'activités économiques. Elle comprend également les secteurs :

- *UYc : secteur économique à dominante commerciale*
- *UYt : secteur économique à dominante tertiaire*
- *UYz : secteur dédié à l'aérodrome*

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UY-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V* : sous-destinations autorisées sous conditions

	UY	Secteur UYc	Secteur UYt	Secteur UYz
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
HABITATION				
Logement	V*	V*	X	X
Hébergement	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	X	X
Restauration	V	V	V	X
Commerce de gros	V	V	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X
Hôtels	V	V	V	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	V*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	V	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	V*
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	V	X	X	X
Entrepôt	V	X	X	V*
Bureau	V	X	V	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X

ARTICLE UY-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article UY-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que les véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

Pour la zone UY uniquement (hors secteurs) :

- L'implantation, ainsi que la division de nouvelles activités de commerces de détail.

ARTICLE UY-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Au sein des sous-destinations autorisées sous conditions mentionnées à l'article UY-1 : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit, intégration paysagère...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Au sein de la zone UY et du secteur UYc uniquement :

- Pour la sous-destination « logement » : Les extensions mesurées et les annexes des logements existants, sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUiH.

Au sein du secteur UYc uniquement :

- Pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail », l'implantation de nouvelles activités relevant du volet « commerce de détail » est autorisée sous réserve que chaque cellule représente une surface de plancher minimum de 400m² (soit 300m² de surface de vente).

Au sein du secteur UYz uniquement :

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : seules les constructions et installations en lien avec l'aérodrome sont autorisées.

ARTICLE UY-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UY-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement ou en recul**.

La **libre implantation** des constructions laisse la possibilité de positionner la construction de façon à ce qu'elle bénéficie d'une orientation optimale en matière d'ensoleillement, notamment pour l'aménagement des espaces non bâtis.

Une implantation spécifique pourra être imposée dans les cas suivants :

- Pour ne pas dénaturer des fronts bâtis existants relevant d'une forme urbaine qualitative ;
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'îlot ou fond de parcelle par exemple)
- Pour assurer la sécurité et la visibilité (notamment au niveau des carrefours) ;
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour tenir compte du recul imposé par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire ou par rapport au schéma routier départemental ou communal, s'il existe ;
- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, pour permettre une implantation en continuité du bâti préexistant.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre. Elles peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait**.

Une implantation spécifique pourra être imposée dans les cas suivants :

- Pour permettre la mise en œuvre de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes.
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'îlot ou fond de parcelle par exemple)
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

Au sein de la zone UY et du secteur UYc uniquement :

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :
 - Qu'elles soient limitées à **30 % maximum de l'emprise au sol** du bâtiment existant et dans la **limite de 250m² de surface de plancher**, pour les **constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100m²**, pour la durée du PLUiH et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
 - Ou bien, qu'elles soient **limitées à 30m² d'emprise au sol** pour les **constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m²**, pour la durée du PLUiH, et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.
- Les annexes à l'habitat (à l'exception des piscines), sont autorisées dans la **limite de 40 m² d'emprise au sol**.
- Les piscines (couvertes ou non) sont autorisées dans la limite de **60m² d'emprise au sol**.
- Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUiH mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

Hauteur des constructions

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

ARTICLE UY-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures, si elles sont constituées de haies vives ou d'un grillage doublé de haies vives doivent impérativement être accompagnées d'une bordure maçonnée côté espace public, afin de faciliter l'entretien du domaine public par les agents. Les grillages doivent être métalliques (type treillis soudé).

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au minimum 50% des espaces libres de l'unité foncière.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

ARTICLE UY-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

Chapitre 6 : Les dispositions spécifiques à la zone 1AUH

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

La zone 1AUH correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUH-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V* : sous-destinations autorisées sous conditions

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V*
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

ARTICLE 1AUH-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article 1AUH-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que les véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

ARTICLE 1AUH-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Seules les **opérations d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » ...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLUiH.

Au sein des sous-destinations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 1AUH-1 : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage et notamment l'habitat (odeur, pollution, bruit, intégration paysagère...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Pour les sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « autres équipements recevant du public » : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées uniquement si ces sous-destinations sont spécifiquement mentionnées au sein des OAP sectorielles concernées.

ARTICLE 1AUH-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans ladite OAP.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

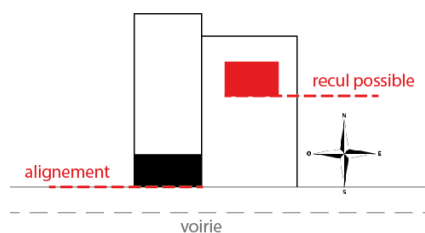
ARTICLE 1AUH-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement ou en recul**.

La **libre implantation** des constructions laisse la possibilité de positionner la construction de façon à ce qu'elle bénéficie d'une orientation optimale en matière d'ensoleillement, notamment pour l'aménagement des espaces non bâtis (exposition du jardin).



Une implantation spécifique pourra être imposée dans les cas suivants :

- Pour ne pas dénaturer des fronts bâtis existants relevant d'une forme urbaine qualitative ;
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'ilot ou fond de parcelle par exemple) ;
- Pour assurer la sécurité et la visibilité (notamment au niveau des carrefours) ;
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour tenir compte du recul imposé par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire ou par rapport au schéma routier départemental ou communal, s'il existe ;
- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, pour permettre une implantation en continuité du bâti préexistant.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre. Elles peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait**.

Une implantation spécifique pourra être imposée dans les cas suivants :

- Pour permettre la mise en œuvre de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes.
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'ilot ou fond de parcelle par exemple) ;
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions principales.

Hauteur des constructions

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

Pour la destination « habitation » :

- Pour les communes de Cholet et la commune déléguée de Vihiers, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **12 mètres**.
- Pour les autres communes, elle ne doit pas dépasser **9 mètres**.

Des hauteurs différentes ou spécifiques pourront être admises ou imposées pour tenir compte :

- Des éventuels impératifs techniques ;
- De la cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes ;
- De l'intégration paysagère.

ARTICLE 1AUH-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures, si elles sont constituées de haies vives ou d'un grillage doublé de haies vives doivent impérativement être accompagnées d'une bordure maçonnée côté espace public, afin de faciliter l'entretien du domaine public par les agents. Les grillages doivent être métalliques (type treillis soudé).

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au minimum 50% des espaces libres de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUH-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

Pour la sous-destination « logement » :

- Il est exigé **1 place** de stationnement minimum par logement créé, y compris garage..
- Un nombre de stationnements visiteurs sera imposé dans le cas d'une opération d'habitat groupé et dans les opérations de logements collectifs, sur la base d'**1 stationnement visiteur minimum par tranche de 4 logements**.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

Chapitre 7 : Les dispositions spécifiques à la zone 2AUH

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

La zone 2AUH correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme, à vocation principale d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une modification ou une révision du présent PLUiH.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 2AUH-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUH-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article 2AUH-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

ARTICLE 2AUH-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation sont uniquement autorisés :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ;
- L'aménagement de liaisons douces.

ARTICLE 2AUH-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 2AUH-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Non réglementé.

Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé

Hauteur des constructions

Non réglementé

ARTICLE 2AUH-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé

ARTICLE 2AUH-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

Chapitre 8 : Les dispositions spécifiques à la zone 1AUE

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

La zone 1AUE correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme, à vocation principale d'équipements et de loisirs.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUE-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V* : sous-destinations autorisées sous conditions

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

ARTICLE 1AUE-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article 1AUE-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que les véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

ARTICLE 1AUE-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Seules les **opérations d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » ...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLUiH.

Au sein des sous-destinations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 1AUE-1 : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage et notamment l'habitat (odeur, pollution, bruit, intégration paysagère...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

ARTICLE 1AUE-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 1AUE-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement ou en recul**.

La **libre implantation** des constructions laisse la possibilité de positionner la construction de façon à ce qu'elle bénéficie d'une orientation optimale en matière d'ensoleillement, notamment pour l'aménagement des espaces non bâtis (exposition du jardin).

Une implantation spécifique pourra être imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité et la visibilité (notamment au niveau des carrefours) ;
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'ilot ou fond de parcelle par exemple) ;
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour tenir compte du recul imposé par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire ou par rapport au schéma routier départemental ou communal, s'il existe ;
- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, pour permettre une implantation en continuité du bâti préexistant.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre. Elles peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait**.

Une implantation spécifique pourra être imposée dans les cas suivants :

- Pour permettre la mise en œuvre de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes ;
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'îlot ou fond de parcelle par exemple) ;
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé

Hauteur des constructions

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

Des hauteurs spécifiques pourront être admises ou imposées pour tenir compte :

- Des éventuels impératifs techniques ;
- De la cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes ;
- De l'intégration paysagère.

ARTICLE 1AUE-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures, si elles sont constituées de haies vives ou d'un grillage doublé de haies vives doivent impérativement être accompagnées d'une bordure maçonnée côté espace public, afin de faciliter l'entretien du domaine public par les agents. Les grillages doivent être métalliques (type treillis soudé).

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au minimum 50% des espaces libres de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUE-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

Chapitre 9 : Les dispositions spécifiques à la zone 2AUE

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

La zone 2AUE correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme, à vocation principale d'équipements et de loisirs.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une modification ou une révision du présent PLUiH.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 2AUE-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article 2AUE-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

ARTICLE 2AUE-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation sont uniquement autorisés :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ;
- L'aménagement de liaisons douces.

ARTICLE 2AUE-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 2AUE-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Non réglementé.

Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé

Hauteur des constructions

Non réglementé

ARTICLE 2AUE-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé

ARTICLE 2AUE-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

Chapitre 10 : Les dispositions spécifiques à la zone 1AUY

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

La zone 1AUY correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme, à vocation principale d'activités économiques.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUY-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V* : sous-destinations autorisées sous conditions

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V*
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Entrepôt	V*
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

ARTICLE 1AUY-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article 1AUY-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que les véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de nouvelles activités de commerces de détail ;
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

ARTICLE 1AUY-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Seules les **opérations d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » ...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLUiH.

Au sein des sous-destinations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 1AUY-1 : les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage et notamment l'habitat (odeur, pollution, bruit, intégration paysagère...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Au sein de la sous-destination « logement » :

Les extensions mesurées et les annexes des logements existants, sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUiH.

Au sein de la destination « autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire » :

- Pour les sous-destination « industrie » et « entrepôt » : les show-rooms sont autorisés à condition qu'ils soient accolés à une activité dont la surface doit être supérieure à celle du show-room. Le show-room ne pourra pas excéder 15% de la surface de plancher du bâtiment.

ARTICLE 1AUY-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 1AUY-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent s'implanter à l'**alignement** ou en **recul**.

La **libre implantation** des constructions laisse la possibilité de positionner la construction de façon à ce qu'elle bénéficie d'une orientation optimale en matière d'ensoleillement, notamment pour l'aménagement des espaces non bâtis.

Une implantation spécifique pourra être imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité et la visibilité (notamment au niveau des carrefours) ;
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'ilot ou fond de parcelle par exemple) ;
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;

- Pour tenir compte du recul imposé par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire ou par rapport au schéma routier départemental ou communal, s'il existe ;
- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, pour permettre une implantation en continuité du bâti préexistant.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre. Elles peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait**.

Une implantation spécifique pourra être imposée dans les cas suivants :

- Pour permettre la mise en œuvre de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes.
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'ilot ou fond de parcelle par exemple) ;
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

Emprise au sol maximale des constructions

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :
 - Qu'elles soient limitées à **30 % maximum de l'emprise au sol** du bâtiment existant et dans **la limite de 250m² de surface de plancher**, pour les **constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100m²**, pour la durée du PLUiH et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
 - Ou bien, qu'elles soient **limitées à 30m² d'emprise au sol** pour les **constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m²**, pour la durée du PLUiH, et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.
- Les annexes à l'habitat (à l'exception des piscines), sont autorisées dans la **limite de 40 m² d'emprise au sol**.
- Les piscines (couvertes ou non) sont autorisées dans la limite de **60m² d'emprise au sol**.
- Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUiH mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.
-

Hauteur des constructions

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

Des hauteurs spécifiques pourront être admises ou imposées pour tenir compte :

- Des éventuels impératifs techniques ;
- De la cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes ;
- De l'intégration paysagère.

ARTICLE 1AUy-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures, si elles sont constituées de haies vives ou d'un grillage doublé de haies vives doivent impérativement être accompagnées d'une bordure maçonnée côté espace public, afin de faciliter l'entretien du domaine public par les agents. Les grillages doivent être métalliques (type treillis soudé).

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au minimum 50% des espaces libres de l'unité foncière.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

ARTICLE 1AUY-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

Chapitre 11 : Les dispositions spécifiques à la zone 2AUY

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

La zone 2AUY correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme, à vocation principale d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une modification ou une révision du présent PLUiH.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 2AUY-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article 2AUY-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

ARTICLE 2AUY-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation sont uniquement autorisés :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ;
- L'aménagement de liaisons douces.

ARTICLE 2AUY-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 2AUY-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Non réglementé.

Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé

Hauteur des constructions

Non réglementé

ARTICLE 2AUY-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé

ARTICLE 2AUY-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

Chapitre 12 : Les dispositions spécifiques à la zone A

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

La zone A correspond à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A permet la pérennité des activités et pratiques agricoles, ainsi que la diversification des activités agricoles. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- *Ap : Secteur à dominante agricole, présentant des enjeux paysagers ou environnementaux*
- *Ar : Secteur à dominante agricole au sein desquels les essais radioélectriques des entreprises Thalès sont autorisés*
- *Av : Secteur à dominante agricole, présentant des enjeux viticoles*

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V* : sous-destinations autorisées sous conditions

	A	Secteur Ap	Secteur Ar	Secteur Av
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
Exploitation agricole	V	V*	X	V*
Exploitation forestière	X	X	X	X
HABITATION				
Logement	V*	V*	X	V*
Hébergement	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
Hôtels	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	V*	V*	X	X
Cinéma	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*
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
Lieux de culte	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, 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
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X

ARTICLE A-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article A-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « logement » à usage de logements nouveaux ;
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que les véhicules sous forme d'épaves ; Ne sont pas concernés les installations de stockage des déchets inertes ou les dépôts de matériaux autorisés au sein des zones de carrière identifiées au règlement graphique (*voir dispositions générales du présent règlement*)
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

Au sein du secteur Ap uniquement :

- Sont interdits les usages et activités listés ci-dessus ;
- Sont également interdites :
 - Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « exploitation agricole » ayant pour effet la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole ou viticole ;
 - Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « exploitation agricole » à vocation de diversification des activités agricoles.
 - Les CUMA et les méthaniseurs portés par plusieurs agriculteurs.

Au sein du secteur Av uniquement :

- Sont interdits les usages et activités listés ci-dessus ;
- Sont également interdites :
 - Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « exploitation agricole » à vocation de diversification des activités agricoles.
 - Les CUMA et les méthaniseurs portés par plusieurs agriculteurs.

ARTICLE A-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article A-1, les constructions, installations ou aménagements autorisés doivent répondre aux **conditions de volumétrie et d'implantation** décrites au sein de l'article A-5.

Au sein de la zone A uniquement :

- Les constructions d'abris pour animaux, non liées au siège d'une exploitation agricole sont admises, sous réserve de :
 - Ne pas déjà en avoir d'implanter sur l'unité foncière ;
 - Présenter une structure démontable permettant un retour à l'état naturel du site ;
 - Être non closes ;

Au sein de la sous-destination « exploitation agricole » :

- Les constructions si elles sont **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles (constructions nécessaires à l'exploitation, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans le paysage.
- Les constructions et activités liées et nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) sont admises ;
- Les projets de méthaniseur uniquement s'ils sont **liés et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles, portés par un agriculteur ou plusieurs (si regroupement en coopérative).

- Les affouillements et exhaussements liés à une activité agricole
- Les constructions à **usage de logements** (assimilées à des « logements de fonction ») devront respecter les conditions suivantes :
 - Le type de production doit correspondre à une activité agricole d'élevage ou autres activités agricoles qui nécessitent une présence permanente sur l'exploitation agricole (surveillance, vêlage, traite...).
A titre informatif : C'est à l'exploitant d'apporter les éléments objectifs, mesurables et comparables, de la nécessité d'un logement de fonction.
 - L'activité agricole concernée doit être une activité à temps plein.
 - Le logement ne peut être envisagé que pour un exploitant en activité, et non pour sa retraite. Le logement doit répondre à un besoin qui s'inscrit dans la durée.
 - Concernant le nombre de logements pouvant être admis :
 - Dans les exploitations non sociétaires : un seul logement peut être admis.
 - Dans les exploitations sociétaires peuvent être admis :
 - En présence d'élevage : jusqu'à deux logements par site d'activités qui justifient une présence permanente ;
 - En l'absence d'élevage : un seul logement par site d'activités.
 - En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, l'édification du logement ne peut intervenir que postérieurement à l'édification des bâtiments d'exploitation.
 - La parcelle détachée pour le logement ne doit pas dépasser une superficie de 500m².
L'implantation du logement ne doit pas avoir pour effet de gêner l'exploitation agricole présente et future (*A titre d'exemple : ne pas implanter le logement au milieu de la parcelle*).
- Les activités qui s'inscrivent **dans le prolongement de l'acte de production** et qui constituent **l'accessoire** de l'activité agricole peuvent être admises, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :
 - Les **activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme**.... (Gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes...) sont autorisées uniquement par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments.
 - **L'activité de vente directe de produits agricoles** peut être autorisée, soit dans du bâti existant ou dans une construction neuve, sous réserve que :
 - Les produits commercialisés proviennent exclusivement de l'exploitation,
 - Le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Les extensions mesurées et les annexes des logements existants sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUiH. Les changements de destination de bâtiments existants vers la sous-destination « logement » sont uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques, et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et qu'ils ne se trouvent pas dans un périmètre de 100m autour d'un bâtiment agricole.

Au sein de la sous-destination « autres hébergements touristiques » :

- Seuls sont autorisés les changements de destination sur les bâtiments repérés aux documents graphiques, et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et qu'ils ne se trouvent pas dans un périmètre de 100m autour d'un bâtiment agricole.

Au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Les constructions sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires au déploiement des énergies renouvelables et à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Au sein du secteur Ap uniquement :

- Les constructions d'abris pour animaux, non liées à une exploitation agricole sont admises, sous réserve de :
 - Ne pas déjà en avoir d'implanter sur l'unité foncière ;
 - Présenter une structure démontable permettant un retour à l'état naturel du site ;
 - Être non closes ;

Au sein de la sous-destination « exploitation agricole » :

- Les constructions si elles sont **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles (constructions nécessaires à l'exploitation, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans le paysage.
- Les affouillements et les exhaussements liés à une activité agricole
- Les constructions à **usage de logements** (assimilées à des « logements de fonction ») doivent respecter les conditions suivantes :
 - Le type de production doit correspondre à une activité agricole d'élevage ou autres activités agricoles qui nécessitent une présence permanente sur l'exploitation agricole (surveillance, vêlage, traite...).
A titre informatif : C'est à l'exploitant d'apporter les éléments objectifs, mesurables et comparables, de la nécessité d'un logement de fonction.
 - L'activité agricole concernée doit être une activité à temps plein.
 - Le logement ne peut être envisagé que pour un exploitant en activité, et non pour sa retraite. Le logement doit répondre à un besoin qui s'inscrit dans la durée.
 - Concernant le nombre de logements pouvant être admis :
 - Dans les exploitations non sociétaires : un seul logement peut être admis.
 - Dans les exploitations sociétaires peuvent être admis :
 - En présence d'élevage : jusqu'à deux logements par site d'activités qui justifient une présence permanente ;
 - En l'absence d'élevage : un seul logement par site d'activités.
 - En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, l'édification du logement ne peut intervenir que postérieurement à l'édification des bâtiments d'exploitation.
 - La parcelle détachée pour le logement ne doit pas dépasser une superficie de 500m².
L'implantation du logement ne doit pas avoir pour effet de gêner l'exploitation agricole présente et future (*A titre d'exemple : ne pas implanter le logement au milieu de la parcelle*).
- Les activités qui s'inscrivent **dans le prolongement de l'acte de production** et qui constituent **l'accessoire** de l'activité agricole peuvent être admises, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :
 - Les **activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme**.... (Gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes...) sont autorisées uniquement par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments.
 - **L'activité de vente directe de produits agricoles** est autorisée uniquement par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments, sous réserve que :
 - Les produits commercialisés proviennent exclusivement de l'exploitation,
 - Le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Les extensions mesurées et les annexes des logements existants, sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUiH.
- Les changements de destination de bâtiments existants vers la sous-destination « logement » sont uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques, et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et qu'ils ne se trouvent pas dans un périmètre de 100m autour d'un bâtiment agricole.

Au sein de la sous-destination « autres hébergements touristiques » :

- Seuls sont autorisés les changements de destination sur les bâtiments repérés aux documents graphiques, et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et qu'ils ne se trouvent pas dans un périmètre de 100m autour d'un bâtiment agricole.

Au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Les constructions sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires au déploiement des énergies renouvelables et à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au sein du secteur Ar uniquement :

Au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Les constructions sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires au déploiement des énergies renouvelables et à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions, installations, extensions, travaux et ouvrages techniques s'inscrivant dans le cadre des activités radioélectriques (essais) sont autorisés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Au sein du secteur Av uniquement :

Au sein de la sous-destination « exploitation agricole » :

- Les constructions si elles sont **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements liés à une activité agricole
- Les activités qui s'inscrivent **dans le prolongement de l'acte de production** et qui constituent **l'accessoire** de l'activité agricole peuvent être admises, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :
 - **L'activité de vente directe de produits agricoles** est autorisée uniquement par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments, sous réserve que :
 - Les produits commercialisés proviennent exclusivement de l'exploitation,
 - Le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Les extensions mesurées et les annexes des logements existants, sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUiH.

Au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Les constructions sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE A-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent s'implanter à l'**alignement** ou en **recul**.

La **libre implantation** des constructions laisse la possibilité de positionner la construction de façon à ce qu'elle bénéficie d'une orientation optimale en matière d'ensoleillement, notamment pour l'aménagement des espaces non bâtis.

Une implantation spécifique peut être imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité et la visibilité (notamment au niveau des carrefours) ;
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'ilot ou fond de parcelle par exemple)
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour tenir compte du recul imposé par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire ou par rapport au schéma routier départemental ou communal, s'il existe ;
- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, pour permettre une implantation en continuité du bâti préexistant.
- Pour permettre une bonne intégration paysagère.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre. Elles peuvent être implantées **en limites séparatives** ou en **retrait**.

Une implantation spécifique peut être imposée dans les cas suivants :

- Pour permettre la mise en œuvre de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes.
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'ilot ou fond de parcelle par exemple)
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour permettre une bonne intégration paysagère.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Au sein de la zone A uniquement :

Au sein de la sous-destination « exploitation agricole » :

- Les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » et liées à la diversification des activités agricoles (vente directe, conditionnement et commercialisation des produits...) doivent être **implantées** à l'intérieur d'un **rayon de 100 mètres** par rapport au bâtiment le plus proche constitutif du site d'activités. Une distance supérieure à 100 mètres, sans

excéder 300 mètres peut être exceptionnellement autorisée sous réserve de s'inscrire en continuité immédiate d'un hameau ou d'un écart bâti existant.

- Les constructions à usage de logements assimilés à des « logements de fonction » doivent être **implantées** à l'intérieur d'un **rayon de 100 mètres** par rapport au bâtiment le plus proche constitutif du site d'activités. Une distance supérieure à 100 mètres, sans excéder 300 mètres peut être exceptionnellement autorisée sous réserve de s'inscrire en continuité immédiate d'un hameau ou d'un écart bâti existant.

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Sauf incapacité dûment justifiée par des impératifs techniques, paysagers, sanitaires, fonciers ou de risques justifiés, les constructions à usage d'annexes à l'habitation doivent être implantées **à moins de 20 m** de l'habitation existante, y compris les piscines, mesuré aux points les plus proches des constructions.

Au sein du secteur Ap uniquement :

Au sein de la sous-destination « exploitation agricole » :

- Les constructions à usage de logements assimilés à des « logements de fonction » devront être **implantées** à l'intérieur d'un **rayon de 100 mètres** par rapport au bâtiment le plus proche constitutif du site d'activités.

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Sauf incapacité dûment justifiée par des impératifs techniques, paysagers, sanitaires, fonciers ou de risques justifiés, les constructions à usage d'annexes à l'habitation devront être implantées **à moins de 20 m** de l'habitation existante, y compris les piscines, mesuré aux points les plus proches des constructions.

Au sein du secteur Av uniquement :

Au sein de la sous-destination « exploitation agricole » :

- Sauf incapacité dûment justifiée par des impératifs techniques, paysagers, sanitaires, fonciers ou de risques justifiés (Plans de Prévention des Risques par exemple), d'enclavement ou de mise aux normes, les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole devront être implantées à l'intérieur **d'un rayon de 200 mètres** par rapport au bâtiment le plus proche constitutif du site d'activités dont elles dépendent.

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Sauf incapacité dûment justifiée par des impératifs techniques, paysagers, sanitaires, fonciers ou de risques justifiés, les constructions à usage d'annexes à l'habitation devront être implantées **à moins de 20 m** de l'habitation existante, y compris les piscines, mesuré aux points les plus proches des constructions.

Emprise au sol maximale des constructions

Au sein de la zone A uniquement :

- Les constructions d'abris pour animaux sont autorisées dans la **limite de 20m² d'emprise au sol**.

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :
 - Qu'elles soient limitées à **30 % maximum de l'emprise au sol** du bâtiment existant et dans la **limite de 250m² de surface de plancher**, pour les **constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100m²**, pour la durée du PLUiH et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
 - Ou bien, qu'elles soient **limitées à 30m² d'emprise au sol** pour les **constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m²**, pour la durée du PLUiH, et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.
- Les annexes à l'habitat (à l'exception des piscines), sont autorisées dans la **limite de 40 m² d'emprise au sol**.
- Les piscines (couvertes ou non) sont autorisées dans la limite de **60m² d'emprise au sol**.
- Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUiH mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

Au sein du secteur Ap uniquement :

- Les constructions d'abris pour animaux sont autorisées dans la **limite de 20m² d'emprise au sol**.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :
 - Qu'elles soient limitées à **30 % maximum de l'emprise au sol** du bâtiment existant et dans la **limite de 250m² de surface de plancher**, pour les **constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100m²**, pour la durée du PLUiH et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
 - Ou bien, qu'elles soient **limitées à 30m²** pour les **constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m²**, pour la durée du PLUiH, et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Au sein du secteur Ar uniquement :

L'emprise au sol cumulée de toutes les constructions est limitée à **800 m²**.

Au sein du secteur Av uniquement :

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :
 - Qu'elles soient limitées à **30 % maximum de l'emprise au sol** du bâtiment existant et dans la **limite de 250m² de surface de plancher**, pour les **constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100m²**, pour la durée du PLUiH et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
 - Ou bien, qu'elles soient **limitées à 30m²** pour les **constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m²**, pour la durée du PLUiH, et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.
- Les annexes à l'habitat (à l'exception des piscines), sont autorisées dans la **limite de 40 m² d'emprise au sol**.
- Les piscines (couvertes ou non) sont autorisées dans la limite de **60m² d'emprise au sol**.
- Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUiH mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

Hauteur des constructions

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

- La hauteur maximale des constructions d'abris pour animaux ne doit **pas excéder 3.5mètres**.

Au sein de la sous-destination « logement » :

- La hauteur maximale des constructions ne doit **pas excéder 8 mètres**.

Des hauteurs spécifiques peuvent être admises ou imposées pour tenir compte :

- Des éventuels impératifs techniques ;
- De la cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes ;
- De l'intégration paysagère.

ARTICLE A-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

ARTICLE A-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

Chapitre 13 : Les dispositions spécifiques à la zone N

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

La zone N correspond à des zones à dominante naturelle, correspondant aux principaux corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés par l'état initial de l'environnement.

Elle comprend le sous-secteur :

- *Nd : Secteur correspondant aux parcs, jardins, espaces à caractère naturel à vocation de détente et de loisirs.*

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V* : sous-destinations autorisées sous conditions

	N	Nd
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	V*	X
Exploitation forestière	V	X
HABITATION		
Logement	V*	X
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	V*	X
Cinéma	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

ARTICLE N-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article N-1, sont interdits les usages et activités suivants :

Au sein de la zone N uniquement :

- Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « exploitation agricole » ayant pour effet la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole ou viticole ;
- Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « exploitation agricole » à vocation de logements ;
- Les activités, constructions, installations nouvelles et aménagements nouveaux relevant de la sous-destination « exploitation agricole » à vocation de diversification des activités agricoles ;
- Les constructions nouvelles relevant de la destination « habitation » à usage de logements nouveaux ;
- Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » ;
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que les véhicules sous forme d'épaves ; Ne sont pas concernés les installations de stockage des déchets inertes ou les dépôts de matériaux autorisés au sein des zones de carrière identifiées au règlement graphique (*voir dispositions générales du présent règlement*)
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

ARTICLE N-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article N-1, les constructions, installations ou aménagements autorisés doivent répondre aux **conditions de volumétrie et d'implantation** décrites au sein de l'article N-5.

Au sein de la zone N uniquement :

- Les constructions d'abris pour animaux, non liées à une exploitation agricole sont admises, sous réserve de :
 - Ne pas déjà en avoir d'implanter sur l'unité foncière ;
 - Présenter une structure démontable permettant un retour à l'état naturel du site ;
 - Être non closes ;
- Les installations techniques et les constructions afférentes liées à la gestion de la réserve en eau sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au sein de la sous-destination « exploitation agricole » :

- Les constructions si elles sont **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles (constructions nécessaires à l'exploitation, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans le paysage.
- Les affouillements et les exhaussements liés à une activité agricole

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Les extensions mesurées et les annexes des logements existants, sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUiH. Les changements de destination de bâtiments existants vers la sous-destination « logement » sont uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques, et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et qu'ils ne se trouvent pas dans un périmètre de 100m autour d'un bâtiment agricole.

Au sein de la sous-destination « autres hébergements touristiques » :

- Seuls sont autorisés les changements de destination sur les bâtiments repérés aux documents graphiques, et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et qu'ils ne se trouvent pas dans un périmètre de 100m autour d'un bâtiment agricole.

Au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Les constructions sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

Au sein du secteur Nd uniquement :

Au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Les constructions, travaux, installations et ouvrages sont autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent s'implanter à l'**alignement** ou en **recul**.

La **libre implantation** des constructions laisse la possibilité de positionner la construction de façon à ce qu'elle bénéficie d'une orientation optimale en matière d'ensoleillement, notamment pour l'aménagement des espaces non bâtis.

Une implantation spécifique peut être imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité et la visibilité (notamment au niveau des carrefours) ;
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'ilot ou fond de parcelle par exemple)
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour tenir compte du recul imposé par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire ou par rapport au schéma routier départemental ou communal, s'il existe ;
- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, pour permettre une implantation en continuité du bâti préexistant.
- Pour permettre une bonne intégration paysagère.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre. Elles peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait**.

Une implantation spécifique peut être imposée dans les cas suivants :

- Pour permettre la mise en œuvre de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes.
- Pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain (constructions en cœur d'îlot ou fond de parcelle par exemple)
- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour permettre une bonne intégration paysagère.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Au sein de la zone N uniquement :

Au sein de la destination « habitation » :

- Sauf incapacité dûment justifiée par des impératifs techniques, paysagers, sanitaires, fonciers ou de risques justifiés, les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitation doivent être implantées **à moins de 20 m** de l'habitation existante, y compris les piscines, mesuré aux points les plus proches des constructions.

Emprise au sol maximale des constructions

Au sein de la zone N uniquement :

- Les constructions nouvelles d'abris pour animaux sont autorisées dans la **limite de 20m² d'emprise au sol**.

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :
 - Qu'elles soient **limitées à 30 % maximum de l'emprise au sol** du bâtiment existant et dans la **limite de 250m² de surface de plancher**, pour les **constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100m²**, pour la durée du PLUiH et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
 - Ou bien, qu'elles soient **limitées à 30m²** pour les **constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100m²**, pour la durée du PLUiH, et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.
- Les annexes à l'habitat (à l'exception des piscines), sont autorisées dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.
- Les piscines (couvertes ou non) sont autorisées sous réserve qu'elles soient limitées à 50m² d'emprise au sol.
- Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUiH mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

Au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans la **limite de 50m² d'emprise au sol** et ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel elles s'inscrivent.
- Des emprises au sol différentes peuvent néanmoins être autorisées ou imposées, pour tenir compte :
 - D'éventuels impératifs techniques ;
 - De l'intégration paysagère.

Au sein du secteur Nd uniquement :

Au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans la **limite de 100m² d'emprise au sol** et ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel elles s'inscrivent.
- Des emprises au sol différentes peuvent néanmoins être autorisées ou imposées, pour tenir compte :
 - D'éventuels impératifs techniques ;
 - De l'intégration paysagère.

Hauteur des constructions

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones. De plus :

Au sein de la zone N uniquement :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles d'abris pour animaux ne doit **pas excéder 3.5mètres**.

Au sein de la sous-destination « logement » :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **8 mètres**.
- Des hauteurs spécifiques pourront être admises ou imposées pour tenir compte :
 - Des éventuels impératifs techniques ;
 - De la cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes ;
 - De l'intégration paysagère.

ARTICLE N-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

ARTICLE N-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX STECAL

Chapitre 1 : Les dispositions spécifiques aux STE-CAL AE

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

Les STECAL AE correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à vocation de projets en lien avec des équipements.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE AE-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V* : sous-destinations autorisées sous conditions

	AE1	AE2	AE3	AE4	AE5
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE					
Exploitation agricole	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X
HABITATION					
Logement	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X
Hôtels	X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	V*	V*
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Industrie	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X

ARTICLE AE-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article AE-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

Au sein du secteur AE1 uniquement :

- Les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE AE-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article AE-1, les constructions, installations ou aménagements autorisés doivent répondre aux conditions de volumétrie et d'implantation décrites au sein de l'article AE-5.

Au sein du secteur AE1 uniquement :

Au sein de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Seuls les aménagements et installations en lien avec la gestion des eaux pluviales sont autorisés (bassin tampon, de rétention ...).

Au sein des secteurs AE2 et AE3 uniquement :

Au sein de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Seuls les constructions, aménagements et installations en lien avec la gestion des eaux usées sont autorisés.

ARTICLE AE-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE AE-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation

L'implantation des constructions est libre. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Une implantation spécifique peut être imposée dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour permettre une bonne intégration paysagère ;
- Pour assurer la sécurité et la visibilité (notamment au niveau des carrefours) ;
- Pour tenir compte du recul imposé par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire ou par rapport au schéma routier départemental ou communal, s'il existe ;

- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, pour permettre une implantation en continuité du bâti préexistant.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre. Elles peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait**.

Une implantation spécifique peut être imposée dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour permettre une bonne intégration paysagère.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

Au sein du secteur AE1 uniquement :

- Les installations et aménagements autorisés doivent présenter **emprise au sol limitée à 1500m²**.

Au sein du secteur AE2 uniquement :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 650m²**.

Au sein du secteur AE3 uniquement :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 5600m²**.

Au sein du secteur AE4 uniquement :

Au sein de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 50m²**.

Au sein de la sous-destination « Autres équipements recevant du public » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 250m²**.

Au sein du secteur AE5 uniquement :

Au sein de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 100m²**.

Au sein de la sous-destination « Autres équipements recevant du public » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 50m²**.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un **maximum autorisé** pour la durée du PLUiH mais peuvent être **construites en plusieurs projets distincts**.

Hauteur des constructions

Au sein des secteur AE1 uniquement :

- Les installations et aménagements autorisés doivent présenter **une profondeur limitée à 4.50m**.

Au sein du secteur AE2 uniquement :

- Les constructions autorisées doivent présenter une **hauteur limitée à 3.50m**.
- Les installations et aménagements autorisés doivent présenter une **profondeur limitée à 4.50m**.

Au sein du secteur AE3 uniquement :

- Les constructions autorisées doivent présenter une **hauteur limitée à 5m**.
- Les installations et aménagements autorisés doivent présenter une **profondeur limitée à 4.50m**.

Au sein des secteurs AE4 et AE5 uniquement :

Au sein de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Les constructions autorisées doivent présenter une **hauteur limitée à 4.50m**.

Au sein de la sous-destination « Autres équipements recevant du public » :

- Les constructions autorisées doivent présenter une **hauteur limitée à 4.50m**.

ARTICLE AE-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

ARTICLE AE-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

Chapitre 2 : Les dispositions spécifiques aux STECAL AGV

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

Les STECAL AGV correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à vocation de projets en lien avec l'accueil des gens du voyage.

ARTICLE AGV-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V* : sous-destinations autorisées sous conditions

	AGV
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V*
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

ARTICLE AGV-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article AGV-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

ARTICLE AGV-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article AGV-1, les constructions, installations ou aménagements autorisés doivent répondre aux **conditions de volumétrie et d'implantation** décrites au sein de l'article AGV-5.

Au sein de la destination « autres équipements recevant du public » :

- Seules les activités, installations et constructions en lien avec l'accueil des gens du voyage sont autorisées, de même que le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.

Au sein de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Les constructions, activités et installations sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE AGV-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE AGV-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation

L'implantation des constructions est libre. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Une implantation spécifique peut être imposée dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour permettre une bonne intégration paysagère ;
- Pour assurer la sécurité et la visibilité (notamment au niveau des carrefours) ;
- Pour tenir compte du recul imposé par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire ou par rapport au schéma routier départemental ou communal, s'il existe ;
- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, pour permettre une implantation en continuité du bâti préexistant.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre. Elles peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait**.

Une implantation spécifique peut être imposée dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour permettre une bonne intégration paysagère.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article AGV-1 :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 100m²**.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un **maximum autorisé** pour la durée du PLUiH mais peuvent être **construites en plusieurs projets distincts**.

Hauteur des constructions

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article AGV-1 :

- Les constructions autorisées doivent présenter **une hauteur limitée à 6m**. Les extensions des constructions existantes pourront dépasser 6m, à condition de ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

ARTICLE AGV-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

ARTICLE AGV-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

Chapitre 3 : Les dispositions spécifiques aux STE-CAL AL

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

Les STECAL AL correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à vocation de projets en lien avec des activités de loisirs.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE AL-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V* : sous-destinations autorisées sous conditions

	AL1	AL2
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
HABITATION		
Logement	X	X
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	V*	V*
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	V*	X
Cinéma	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

ARTICLE AL-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article AL-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

ARTICLE AL-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article AL-1, les constructions, installations ou aménagements autorisés doivent répondre aux **conditions de volumétrie et d'implantation** décrites au sein de l'article AL-5.

Au sein de la destination « commerce et activités de service » :

- Seules les activités, installations et constructions en lien avec un projet d'un parc de loisirs ou parc de promenade sont autorisées.

Au sein de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Les constructions, activités et installations sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE AL-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE AL-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation

L'implantation des constructions est libre. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Une implantation spécifique peut être imposée dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour permettre une bonne intégration paysagère ;
- Pour assurer la sécurité et la visibilité (notamment au niveau des carrefours) ;
- Pour tenir compte du recul imposé par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire ou par rapport au schéma routier départemental ou communal, s'il existe ;
- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, pour permettre une implantation en continuité du bâti préexistant.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre. Elles peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait**.

Une implantation spécifique peut être imposée dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour permettre une bonne intégration paysagère.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

Au sein du secteur AL1 uniquement :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article AL-1 :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 100m²**.

Au sein du secteur AL2 uniquement :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article AL-1 :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 1900m²**.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un **maximum autorisé** pour la durée du PLUiH mais peuvent être **construites en plusieurs projets distincts**.

Hauteur des constructions

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article AL-1 :

- Les constructions autorisées doivent présenter **une hauteur limitée à 6m**. Les extensions des constructions existantes pourront dépasser 6m, à condition de ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

ARTICLE AL-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

ARTICLE AL-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

Chapitre 4 : Les dispositions spécifiques aux STE-CAL AT

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

Les STECAL AT correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à vocation de projets en lien avec l'accueil et le développement touristique.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE AT-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V* : sous-destinations autorisées sous conditions

	AT1	AT2	AT3	AT4	AT5	AT6
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE						
Exploitation agricole	X	X	X	X	V	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
HABITATION						
Logement	X	X	X	X	V*	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X
Restauration	X	X	V*	X	V*	V*
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X	V*	X	X	V*
Hôtels	X	X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	V*	V*	V*	V*	V*
Cinéma	X	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X

ARTICLE AT-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article AT-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

Au sein du secteur AT1 uniquement :

Au sein de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

- Les constructions nouvelles sont interdites.

Au sein du secteur AT2 uniquement :

Au sein de la sous-destination « autres hébergements touristiques » :

- Les constructions nouvelles sont interdites.

Au sein du secteur AT5 uniquement :

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Les constructions nouvelles relevant de la destination « habitation » à usage de logements nouveaux sont interdites.

ARTICLE AT-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article AT-1, les constructions, installations ou aménagements autorisés doivent répondre aux **conditions de volumétrie et d'implantation** décrites au sein de l'article AT-5.

Au sein de tous les secteurs AT :

Au sein de la destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Les constructions, activités et installations sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au sein du secteur AT1 uniquement :

Au sein de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

- Seuls les aménagements et installations en lien avec l'hippodrome sont autorisés.

Au sein du secteur AT2 uniquement :

Au sein de la sous-destination « autres hébergements touristiques » :

- Les activités et installations sont autorisées uniquement par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments.

Au sein du secteur AT5 uniquement :

Au sein de la sous-destination « exploitation agricole » :

- Les constructions si elles sont **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles (constructions nécessaires à l'exploitation, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les **logements** (assimilés à des « logements de fonction ») sont autorisés uniquement par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments.
- Les activités qui s'inscrivent **dans le prolongement de l'acte de production** et qui constituent **l'accessoire** de l'activité agricole peuvent être admises, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :
 - Les **activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme**.... (Gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes...) peuvent être autorisées soit dans du bâti existant ou dans une construction neuve.
 - **L'activité de vente directe de produits agricoles** peut être autorisée, soit dans du bâti existant ou dans une construction neuve, sous réserve que :
 - Les produits commercialisés proviennent exclusivement de l'exploitation,
 - Le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Les extensions mesurées et les annexes des logements existants, sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. Les changements de destination de bâtiments existants vers la sous-destination « logement » sont uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques, et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et qu'ils ne se trouvent pas dans un périmètre de 100m autour d'un bâtiment agricole.

ARTICLE AT-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE AT-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation

L'implantation des constructions est libre. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Une implantation spécifique pourra être imposée dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour permettre une bonne intégration paysagère ;
- Pour assurer la sécurité et la visibilité (notamment au niveau des carrefours) ;
- Pour tenir compte du recul imposé par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire ou par rapport au schéma routier départemental ou communal, s'il existe ;
- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, pour permettre une implantation en continuité du bâti préexistant.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre. Elles peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait**.

Une implantation spécifique pourra être imposée dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour permettre une bonne intégration paysagère.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

Emprise au sol maximale des constructions

Au sein du secteur AT3 uniquement :

Au sein de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 350m²**.

Au sein de la sous-destination « autres hébergements touristiques » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 30m²**.

Au sein du secteur AT4 uniquement :

Au sein de la sous-destination « autres hébergements touristiques » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 500m²**.

Au sein du secteur AT5 uniquement :

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :
 - Qu'elles soient limitées à **30 % maximum de l'emprise au sol** du bâtiment existant et dans **la limite de 250m² de surface de plancher**, pour les **constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100m²**, pour la durée du PLUiH et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
 - Ou bien, qu'elles soient **limitées à 30m²** pour les **constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m²**, pour la durée du PLUiH, et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.
- Les annexes à l'habitat (à l'exception des piscines), sont autorisées dans la **limite de 40 m² d'emprise au sol**.
- Les piscines (couvertes ou non) sont autorisées dans la limite de **60m² d'emprise au sol**.

Au sein des sous-destination « autres hébergements touristiques » et « restauration » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 200m²**.

Au sein du secteur AT6 uniquement :

Au sein des sous-destination « autres hébergements touristiques », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « restauration » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 2000m²**.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un **maximum autorisé** pour la durée du PLUiH mais peuvent être **construites en plusieurs projets distincts**.

Hauteur des constructions

Au sein des secteurs AT3 ET AT4 uniquement :

- Les constructions autorisées doivent présenter une **hauteur limitée à 4m**. Les extensions des constructions existantes pourront dépasser 4m, à condition de ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

Au sein des secteurs AT5 et AT6 uniquement :

- Les constructions autorisées doivent présenter une **hauteur limitée à 5m**. Les extensions des constructions existantes pourront dépasser 5m, à condition de ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

ARTICLE AT-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

ARTICLE AT-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

Chapitre 5 : Les dispositions spécifiques aux STE-CAL AY

Préambule informatif, extrait du rapport de présentation :

Les STECAL AY correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à vocation de projets en lien avec le développement économique.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE AY-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V* : sous-destinations autorisées sous conditions

	AY1	AY2	AY3	AY4	AY5	AY6	AY7	AY8	AY9
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE									
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	V
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X
HABITATION									
Logement	X	X	X	X	X	X	V*	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Artisanat et commerce de détail	X	X	V*	X	X	X	V*	X	X
Restauration	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	V*	X	X	X	X
Hôtels	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE									
Industrie	V*	V*	X	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Entrepôt	X	V*	X	V*	V*	V*	V*	V*	X
Bureau	X	V*	X	V*	V*	V*	V*	V*	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X

ARTICLE AY-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article AY-1, sont interdits les usages et activités suivants :

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent PLUiH.

Au sein du secteur AY2 uniquement :

Au sein des sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau » :

- Les constructions nouvelles sont interdites.

Au sein du secteur AY7 uniquement :

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Les constructions nouvelles à usage de logements nouveaux.

Au sein du secteur AY9 uniquement :

Au sein de la sous-destination « industrie » :

- Les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE AY-3. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au sein de l'article AY-1, les constructions, installations ou aménagements autorisés doivent répondre aux **conditions de volumétrie et d'implantation** décrites au sein de l'article AY-5.

Au sein de tous les secteurs AY :

Au sein de la destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Les constructions, activités et installations sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au sein du secteur AY1 uniquement :

Au sein de la sous-destination « industrie » :

- Les constructions, activités et installations sont autorisées si elles sont liées à des activités du BTP (Bâtiment et Travaux Publics) : centrale à béton, activités de recyclage, tri, transit de matériaux, compostage et valorisation du bois et des déchets végétaux, bâtiment couvert avec panneaux photovoltaïques, récupération des EP avec décanteur etc.

Au sein du secteur AY2 uniquement :

Au sein des sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau » :

- Seuls les aménagements, usages et installations en lien avec l'activité existante sont autorisés.

Au sein du secteur AY7 uniquement :

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Les extensions mesurées des logements existants, sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. Les changements de destination de bâtiments existants vers la sous-destination « logement » sont uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques, et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et qu'ils ne se trouvent pas dans un périmètre de 100m autour d'un bâtiment agricole.

Au sein du secteur AY9 uniquement :

Au sein de la sous-destination « industrie » :

- Seuls les aménagements, usages et installations liés à une ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes) sont autorisés, sachant qu'ils sont conditionnés au caractère réversible de l'activité et à la restitution des parcelles à l'activité agricole, une fois l'activité de stockage terminée.

Au sein de la sous-destination « exploitation agricole » :

- Les constructions si elles sont liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles (constructions nécessaires à l'exploitation, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans le paysage.

- Les constructions et activités liées et nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) sont admises ;
- Les projets de méthaniseur uniquement s'ils sont **liés et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles, portés par un agriculteur ou plusieurs (si regroupement en coopérative).
- Les affouillements et exhaussements liés à une activité agricole
- Les constructions à **usage de logements** (assimilées à des « logements de fonction ») devront respecter les conditions suivantes :
 - Le type de production doit correspondre à une activité agricole d'élevage ou autres activités agricoles qui nécessitent une présence permanente sur l'exploitation agricole (surveillance, vèlage, traite...).
A titre informatif : C'est à l'exploitant d'apporter les éléments objectifs, mesurables et comparables, de la nécessité d'un logement de fonction.
 - L'activité agricole concernée doit être une activité à temps plein.
 - Le logement ne peut être envisagé que pour un exploitant en activité, et non pour sa retraite. Le logement doit répondre à un besoin qui s'inscrit dans la durée.
 - Concernant le nombre de logements pouvant être admis :
 - Dans les exploitations non sociétaires : un seul logement peut être admis.
 - Dans les exploitations sociétaires peuvent être admis :
 - En présence d'élevage : jusqu'à deux logements par site d'activités qui justifient une présence permanente ;
 - En l'absence d'élevage : un seul logement par site d'activités.
 - En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, l'édification du logement ne peut intervenir que postérieurement à l'édification des bâtiments d'exploitation.
 - La parcelle détachée pour le logement ne doit pas dépasser une superficie de 500m².
L'implantation du logement ne doit pas avoir pour effet de gêner l'exploitation agricole présente et future (*A titre d'exemple : ne pas implanter le logement au milieu de la parcelle*).
- Les activités qui s'inscrivent **dans le prolongement de l'acte de production** et qui constituent **l'accessoire** de l'activité agricole peuvent être admises, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :
 - Les **activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme....** (Gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes...) sont autorisées uniquement par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments.
 - **L'activité de vente directe de produits agricoles** peut être autorisée, soit dans du bâti existant ou dans une construction neuve, sous réserve que :
 - Les produits commercialisés proviennent exclusivement de l'exploitation,
 - Le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.

ARTICLE AY-4. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE AY-5. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ouvertes à la circulation

L'implantation des constructions est libre. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Une implantation spécifique peut être imposée dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour permettre une bonne intégration paysagère ;
- Pour assurer la sécurité et la visibilité (notamment au niveau des carrefours) ;
- Pour tenir compte du recul imposé par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire ou par rapport au schéma routier départemental ou communal, s'il existe ;
- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, pour permettre une implantation en continuité du bâti préexistant.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre. Elles peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait**.

Une implantation spécifique peut être imposée dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'éventuels impératifs techniques ;
- Pour permettre une bonne intégration paysagère.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

Au sein du secteur AY1 uniquement :

Au sein de la sous-destination « industrie » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 5000m²**.

Au sein du secteur AY3 uniquement :

Au sein de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 30m²**.

Au sein du secteur AY4 uniquement :

Au sein des sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 350m²**.

Au sein du secteur AY5 uniquement :

Au sein des sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 1500m²**.

Au sein de la sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 600m²**.

Au sein du secteur AY6 uniquement :

Au sein des sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 2800m²**.

Au sein du secteur AY7 uniquement :

Au sein des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « industrie », « entrepôt » et « bureau » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 350m²**.

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :
 - Qu'elles soient limitées à **30 % maximum de l'emprise au sol** du bâtiment existant et dans **la limite de 250m² de surface de plancher**, pour les **constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100m²**, pour la durée du PLUiH et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
 - Ou bien, qu'elles soient **limitées à 30m²** pour les **constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m²**, pour la durée du PLUiH, et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Au sein du secteur AY8 uniquement :

Au sein des sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau » :

- Les constructions autorisées doivent présenter **emprise au sol limitée à 3500m²**.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un **maximum autorisé** pour la durée du PLUiH mais peuvent être **construites en plusieurs projets distincts**.

Hauteur des constructions

Au sein du secteur AY1 uniquement :

- Les constructions autorisées doivent présenter une **hauteur limitée à 15m**.

Au sein du secteur AY3 uniquement :

- Les constructions autorisées doivent présenter une **hauteur limitée à 3.50m**.

Au sein du secteur AY4 uniquement :

- Les constructions autorisées doivent présenter une **hauteur limitée à 5m**.

Au sein du secteur AY5 uniquement :

- Les constructions autorisées doivent présenter une **hauteur limitée à 5m**.

Au sein du secteur AY6 uniquement :

- Les constructions autorisées doivent présenter une **hauteur limitée à 5m**.

Au sein du secteur AY7 uniquement :

Au sein des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « industrie », « entrepôt » et « bureau » :

- Les constructions autorisées doivent présenter une **hauteur limitée à 5m**.

Au sein de la sous-destination « logement » :

- Les constructions autorisées doivent présenter une **hauteur limitée à 9m**.

Au sein du secteur AY8 uniquement :

- Les constructions autorisées doivent présenter une **hauteur limitée à 15m**.

ARTICLE AY-6. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

ARTICLE AY-7. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter aux **dispositions communes** à toutes les zones.